

VŠB–Technická univerzita Ostrava
Fakulta stavební
Katedra městského inženýrství

Analýza vývoje trhu s bydlením v Ostravě a okolí a jeho predikce

Analysis of the development of the housing market in Ostrava
metropolitan area and its prediction

Student:

Mgr. Zdeněk Dlouhý

Vedoucí diplomové práce:

RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.

Ostrava 2019

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Fakulta stavební
Katedra městského inženýrství

Zadání diplomové práce

Student: **Mgr. Zdeněk Dlouhý**
Studijní program: N3607 Stavební inženýrství
Studijní obor: 3607T013 Městské stavitelství a inženýrství
Téma: **Analýza vývoje trhu s bydlením v Ostravě a okolí a jeho predikce**
Analysis of the development of the housing market in Ostrava
metropolitan area and its prediction
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

Cílem diplomové práce je analyzovat vývoj cen trhu s bydlením v Ostravě a okolí. Podstatou analýzy bude multifaktorové hodnocení aspektů ovlivňujících cenu bydlení. Na základě dlouhodobých trendů bude stanovena predikce a varianty budoucího vývoje. Výsledky budou následně zpracovány pro práci manažera prodeje/investora/developera.

Diplomová práce bude členěna na část rešeršní, věnující se problematice bydlením, trhu s bydlením, zákony poptávky a nabídky, regionálních specifik Ostravska, a další. Následující část bude věnována použité metodologii a datové základně. Hlavní část práce bude spočívat v části aplikační, jejíž součástí bude vyhodnocení dat a jejich analýza. V závěru bude uvedena diskuze závěrů a použité metodiky.

Další případné aspekty aplikační části diplomové práce budou upřesněny a specifikovány v průběhu zpracování DP.

Diplomová práce bude zpracována dle Interního předpisu pro vypracování závěrečné práce (verze 2019.1, dostupné na oficiálním webu Katedry městského inženýrství) a dle Směrnice děkana č.7/2015 a Interního předpisu pro vypracování závěrečné práce.

Seznam doporučené odborné literatury:

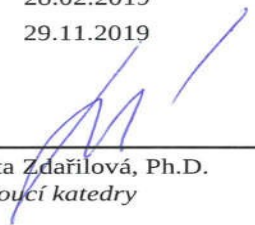
Ferko, M., Kuda, F. (2011): Disparity ve fyzické dostupnosti bydlení. Ostrava, Professional publishing. 180 s. ISBN 978-80-743-1052-2
Kuda, F., Lux, M. (2010): Bydlení v regionech. Ostrava, Professional publishing. 156 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
Kiosaki, R. (2012): Velká kniha realitního byznysu: opravdové zkušenosti předních makléřů. Praha, Pragma. 456 s. ISBN 978-80-7349-319-6
Temrová, P. (2017): Realitní kuchařka: praktický rádce s nemovitostmi v České republice. Praha. 179 s. ISBN 978-80-270-1105-6
Hudeček a kol. (2019): Analýza vývoje trhu s bydlením v hlavním městě Praze, rkp. a další

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

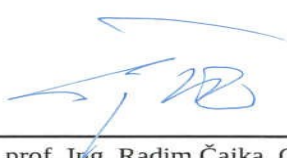
Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.**

Datum zadání: 28.02.2019

Datum odevzdání: 29.11.2019



Ing. Renata Zdařilová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Ing. Radim Čajka, CSc.
děkan fakulty

Prohlášení studenta

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci včetně příloh vypracoval samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a uvedl jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne 28. 11. 2019

.....
podpis studenta

Prohlašuji, že

- byl jsem seznámen s tím, že na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb.-autorský zákon, zejména § 35 - užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo.
- беру на ведоми, же Высoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3).
- беру на ведоми, же Высoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3).
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO.
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona.
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).
- беру на ведоми, же odevzdáním své práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, bez ohledu na výsledek její obhajoby.

V Ostravě dne 28.11.2019

.....

podpis studenta

Anotace diplomové práce

Diplomová práce na téma „Analýza vývoje trhu s bydlením v Ostravě a okolí a jeho predikce“ mapuje vývoj situace na ostravském realitním trhu.

Cílem práce je analyzovat minulý i současný vývoj na trhu s bydlením a určit faktory, které na tento vývoj mají vliv. Na základě zpracovaných dat, provedených rozhovorů a dotazníků se pokusím tyto faktory vyhodnotit s ohledem na ostravská specifika a odhadnout možný budoucí vývoj cen a stanovit určitá doporučení pro potenciální investory, manažery prodeje či developery. Přínosem práce je vyhodnocení vývoje v minulosti, zmapování aktuální situace na trhu s bydlením v Ostravě a okolí a predikce možného vývoje

Klíčová slova

Ostrava, trh s bydlením, cenotvorné faktory, bytová výstavba, vývoj cen, hypoteční bublina, budoucí vývoj

Annotation

Diploma's thesis "Analysis of the housing market development in Ostrava and its predictions" deals with the development of the situation on the Ostrava real estate market.

The aim of the thesis analyse the past and present trends in the housing market and the factors that influence this development. Based on processed results, interviews and questionnaires. I will try to evaluate these factors considering specifics of Ostrava and estimate future price development and finally make certain recommendations for potential investors. The benefit of the thesis in evaluation of predictions in the past and the mapping of the current situation with housing in Ostrava and its surroundings.

Key words

Ostrava, housing market, pricing factors, housing, pricing, development, price bubble, future development

Seznam zkratek

BIS	Bank for International Settlement (banka pro mezinárodní vyrovnání)
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
ECB	Evropská centrální banka
EIA	Environmental Impact Assessment (zkoumání dopadů na životní prostředí)
EU	Evropská unie
FED	Federal Reserve Bank (národní banka USA)
HDP	Hrubý národní produkt
LTV	Loan To Value (úvěr k hodnotě)
NHKG	Nová huť Klementa Gottwalda
VŽKG	Vítkovické železářny Klementa Gottwalda

Úvod	10
1 Ostrava a její charakteristika se zaměřením na problematiku bydlení	12
1.1 Ostrava v základních datech	12
1.2 Rozvoj Ostravy a její význam	12
1.3 Ostravské kolonie jako fenomén	12
1.4 Ostravská sídliště	13
1.5 Ostrava po roce 1989	14
1.6 Polycentricnost	15
1.7 Nezaměstnanost	15
2 Bydlení, trh s nemovitostmi a faktory, které ho ovlivňují	16
2.1 Typy bydlení	16
2.2. Faktory ovlivňující cenu nemovitosti přímo s ní spojené	18
2.3 Faktory ovlivňující bytovou výstavbu a ceny nemovitostí	19
2.3.1 Nabídkové faktory	19
2.3.2 Poptávkové faktory	21
2.4 Ostatní, obtížně předvídatelné předpoklady možného vývoje	23
2.5 Možnosti financování nemovitostí	24
3 Analýza situace na trhu s bydlením v Ostravě	28
3.1. Statistická data	28
3.2 Řízené rozhovory s realitními odborníky	36
3.3 Dopad jednotlivých faktorů na trh s nemovitostmi se zohledněním Ostravy	39
3.3.1 Faktory spojené přímo s danou nemovitostí	39
3.3.2 Demografický vývoj okresu Ostrava-Město versus výstavba nových bytů ...	39
3.3.3 Úrokové sazby, vliv změny úrokové sazby po skončení fixace	41
3.3.4 Vývoj ekonomiky	43
3.3.5 Politika ECB a ČNB	43
3.3.6 Vývoj mediánu mezd v Ostravě	45
3.3.7 Daňové úlevy	46
3.3.8 Sdílená ekonomika, urbanizace a suburbanizace	46
3.3.9 Vliv dohody Basilej III	47

3.3.10 Nebezpečí vzniku realitní bubliny	48
3.3.11 Vliv sociálního chování	48
3.4 Ostatní, obtížně předvídatelné předpoklady možného vývoje	49
4 Predikce a doporučení	50
4.1 Hypotetické scénáře možného vývoje	50
4.2 Historický náhled	53
4.3 Nová výstavba	53
4.4 Vlastní hodnocení	53
4.5 Důsledky potvrzení tohoto scénáře	54
4.6 Doporučení pro investory	55
4.7 Doporučení pro manažery prodeje realitních kanceláří a developery	56
Závěr	57
Příloha 1	59
Příloha 2	60
Seznam zdrojů	61

Úvod

Prakticky před každým z obyvatel civilizovaného světa se dříve či později objeví problém týkající se bydlení, které lze zařadit na jedno z čelných míst v žebříčku lidských potřeb. Každý člověk ve své přirozenosti prahne po svém vlastním „doupěti“, kde bude mít klid a bezpečí. Lidské povahy jsou ovšem rozdílné, takže každý má na své doupě jiné nároky. Snaha o uspokojení této potřeby se táhne lidskými dějinami už od dob prehistorických a v různých obdobích bylo řešeno různými způsoby, od obydlení přírodních útvarů typu jeskyně či skalní převis, až po výstavbu panelákových sídlišť.

Tímto vývojem si prošla také Ostrava, potažmo celé Ostravsko, které vyrostlo podobně jako řada jiných měst na celém světě na nalezišti uhlí. Tím se z nevýznamného středověkého města v období průmyslové revoluce změnila v průmyslové a sídelní centrum severovýchodní Moravy.

Trh s bytovými nemovitostmi se v Ostravě, stejně jako v celé České republice, začal rozvíjet až po společenských změnách v roce 1989. Privatizace a restituce majetku umožnila rozvoj podnikání, investování a převod majetku do osobního vlastnictví. Ceny nemovitostí vznikají na základě nabídky a poptávky na trhu, významný vliv má ale také ekonomická situace státu.

Cílem této diplomové práce bylo pokusit se popsat stěžejní faktory, které ovlivňují ceny bytových nemovitostí a do jaké míry, a na základě vyhodnocení minulého a současného stavu se pokusit o předpověď, jakým směrem by se trh v Ostravě mohl ubírat v několika následujících letech.

Práce je rozdělená do tří hlavních částí. První část bude věnována popisu vývoje bydlení v Ostravě s jejími specifiky a charakteristice faktorů ovlivňující ceny nemovitostí obecně. Dále pak budou popsány typy bydlení, jejich komparativní výhody i nevýhody a pojmenování faktorů, které ovlivňují ceny nemovitostí, ať už jde o faktory s nemovitostí přímo spojené nebo faktory nepřímé. Vzhledem k tomu, že těchto faktorů je velké množství, data byla získána z více internetových zdrojů. V této části budou popsány i možnosti financování, které se na českém trhu nabízí, bez rizikových zdrojů nebankovních.

V druhé části bude zpracována samotná analýza situace s bydlením v Ostravě na základě dostupných statistických údajů, řízené rozhovory s realitními odborníky a na základě jejich odpovědí pak budou provedeny rozborů jednotlivých faktorů ovlivňujících ceny bytových nemovitostí s přihlédnutím k současnému stavu, očekávanému vývoji i ostravským specifikům.

Třetí kapitola bude pak věnována nástinu možných budoucích scénářů a na základě vyhodnocení rozhovorů a trendům na trhu bude určen nejpravděpodobnější z nich. Ten pak bude východiskem pro stanovení predikce vývoje a možná doporučení pro participanty realitního trhu.

V závěru bude shrnut celkový pohled a aktuální stav realitního trhu v Ostravě s jeho predikcí.

1 Ostrava a její charakteristika se zaměřením na problematiku bydlení

1.1 Ostrava v základních datech

Ostrava se svou rozlohou 214 km² a počtem obyvatel necelých 321.000 řadí na třetí místo České republiky. Nachází se na severovýchodě Moravskoslezského kraje na soutoku řek Odry, Ostravice, Opavy a Lubiny. Průměrná nadmořská výška je 227 m n.m. [1]

Ostrava je krajským městem Moravskoslezského kraje a sídlem okresu Ostrava-Město. Je složena z 23 městských částí, 39 katastrálních území a 265 sídelních jednotek. Z historického hlediska se rozkládá na čtyřech územích, a to Moravy, Opavského Slezska, Pruského Slezska a Těšínského knížectví. [1]

Z hlediska půdorysu a prostorového uspořádání není Ostrava klasickým typem města, ale jedná se spíše o souměstí nespojitého typu s oddělenými průmyslovými zónami a vysokokapacitními obytnými oblastmi. Na průmyslové zóny navazuje zástavba tvořená bývalými dělnickými koloniemi a zástavbou rodinných domů, která dále přechází v sídliště. [5]

1.2 Rozvoj Ostravy a její význam

Území Ostravy bylo osídleno již pravěkými lovci před 25 tisíci lety. První písemné zmínky o Ostravě pocházejí z roku 1229 v dokumentu papeže Řehoře IX. Po celý středověk patřila Ostrava k menším standardním městům té doby, což se změnilo nálezem uhlí v roce 1763. Pravidelná těžba byla zahájena v roce 1787 a to vedlo v roce 1828 k logickému vyústění – založení železáren ve vsi Vítkovice. V roce 1830 žilo v Ostravě okolo 2.000 lidí, za padesát let nato už více než 13.000, což si vynutilo výstavbu nových ubytovacích kapacit. Pro dělníky, horníky a úředníky vznikaly kolonie. Bohatší měšťané původní přízemní domky vyhnali na vícepatrové a v přízemí vznikly prodejny a výčepy. [1, 2]

1.3 Ostravské kolonie jako fenomén

Kolonie byly a částečně zůstaly i dodnes nedílnou architektonickou součástí Ostravy. Typově je spojuje specifický architektonický styl. Staly se svým způsobem symbolem proměny malého provinčního městečka na periferii Rakousko-Uherské monarchie v jedno z největších průmyslových center Evropy. Zpočátku nebyl život v koloniích nikterak idylický, na malém prostoru ve čtyřdomcích o ploše bytové jednotky méně než 40 m² se tísnilo až 50 osob. Situace v koloniích se vyvíjela dynamicky, ve svém maximu dosáhl počet ostravských kolonií čísla 83. Hornické kolonie byly rozesety po celém revíru, co možná nejbližší ložisek uhlí. Vzhledem k tomu, že práci v hornictví provázela relativně vysoká pracovní fluktuace, investice do bydlení

nebyly velké a budovaly se ubytovací kapacity často jen provizorního charakteru. Naproti tomu investice do ubytování pro hutnické profese byly mnohem sofistikovanější a v průběhu několika desetiletí tak vzniklo celé tovární město Nové Vítkovice, s nímž se v rámci českých zemí může srovnávat jen Baťova výstavba ve Zlíně. Zhruba do přelomu 19. a 20. století měla výstavba kolonií charakter spíše venkovského bydlení, čímž usnadňovala adaptaci migrantů z venkova. Poté, co dříve samostatné ostravské obce splynuly a občanská výstavba začala prorůstat dělnickými koloniemi, byla tato svým způsobem anachronická výstavba opuštěna. Po přechodových stádiích poloměstského a městského bydlení se postupně výstavba propracovala na konci 30. let k něčemu, co bychom mohli nazvat základem dnešních sídlišť. Do dnešní doby přeživší dělnické kolonie odrážejí dopady různých záměrů z padesátých až osmdesátých let. Daří se těm koloniím, které byly převedeny pod komunál a později privatizovány, a naopak z kolonií, kde byli od padesátých let koncentrováni Romové, vznikly vyloučené lokality. [3, 4]

1.4 Ostravská sídliště

Porevoluční ambiciózní plán udělat z Ostravska druhé Porúří přilákal do regionu mnoho nových obyvatel, pro které se oblast brzy stala novým domovem. Naráželo to však na jeden veliký problém-nedostatek bydlení. Již od 50. let zaostávala bytová výstavba výrazně za průmyslovou a další rozšiřování průmyslové produkce začalo narážet na nedostatek pracovních sil. Proto byl na počátku let 60. přijat plán rozvoje města Ostravy, který strukturálně rozčlenil Ostravu do čtyř sektorů. Severní sektor obsáhl Moravskou Ostravu a Mariánské Hory, východní pak Slezskou Ostravu a západní sektor pak dnešní Porubu, tehdy nazývanou Nová Ostrava. Nejrozsáhlejší výstavba pak byla naplánována do sektoru jižního, ve kterém se počítalo až se 250.000 obyvatel, což by z něj udělalo bez diskuze největší sídliště v republice. Pro jeho výstavbu byla vybrána oblast v katastrálních územích Hrabůvka, Hrabová, Zábřeh, Výškovice, Stará a Nová Bělá. Místo bylo vybráno uvážlivě, protože se podle geologického průzkumu nenacházely v oblasti významnější ložiska uhlí, také převládající jihozápadní větry by měly veliký vliv na čistotu ovzduší. Dalším benefitem pak byla možnost rychlé dopravy k nově otevíraným těžebním lokalitám Paskov a Staříč i průmyslovým centrům VŽKG a NHKG. Projektová příprava byla velmi náročná, protože s akcí podobného rozsahu neměli českoslovenští architekti žádné zkušenosti. Soutěž, která proběhla v letech 1962-1963 přinesla dvanáct odlišných řešení, z nichž žádné nebylo vyhodnoceno jako ideální. Konečné řešení tedy vzniklo jako syntéza dobrých myšlenek z jednotlivých návrhů. Samotná výstavba byla zahájena v polovině šedesátých let a probíhala prakticky až do roku 1990. Přestože se mnoho původních vizí nepodařilo naplnit, žije na sídlištích obvodu Ostrava-Jih dnes téměř 100.000 obyvatel. [6,7]

Za druhé významné sídliště, i když z časového hlediska by jej bylo možno považovat za první, vystavěné v poválečných letech v Ostravě, lze určitě považovat Porubu. Původně prostá zemědělská obec v blízkosti Ostravy se jevila pro výstavbu jako velice výhodná. Stávající zástavba nebyla nikterak velká a z toho ještě mnoho domů bylo poničeno během bojů druhé světové války. S výkupem pozemků si socialističtí plánovači také nemuseli dělat příliš starostí, protože z velké části byly vyvlastněny velkostatkáři Wilczkovi. Jedním z dalších stěžejních faktorů byl, stejně jako u jižního sektoru, převládající směr jihozápadních větrů, tedy zplodiny z průmyslového centra by nad ni nebyly zanášeny a stejně tak i nevýznamná ložiska uhlí. Jak už to v té době bylo obvyklé, Poruba, tehdy nazývaná Novou Ostravou, měla sloužit jako vzor socialistického hornického města podle sovětského vzoru v duchu socialistického realismu. Vzhledem k tomu, že se stavělo prakticky na zelené louce, bylo velkoryse naplánováno i veškeré občanské vybavení a odpočinkové zóny, což u pozdějších sídlišť často schází. Dnes patří byty v domech vybudovaných v 50. letech na trhu k nejžádanějším. Další části Poruby, po opuštění socialistického realismu v roce 1958 byly budovány standardním sídlištním způsobem. Dnes má obvod Poruba okolo 65.000 obyvatel, a právě z důvodu nejčistšího klimatu patří ceny nemovitostí jednoznačně mezi nejvyšší v Ostravě. [8]

Sídliště v dalších sektorech, tedy východním a severním nejsou nikterak významná. Za výjimku snad můžeme považovat sídliště Fifejdy, které vyrostlo v 70.-80. letech v blízkosti centra na asanovaných plochách, které dříve sloužily k těžbě šterkopísku,

1.5 Ostrava po roce 1989

Po společenské transformaci po roce 1989 došlo zákonitě i ke změnám ve struktuře města. Obecně k největším změnám dochází v centrech a na okrajích měst. V centru Ostravy došlo ke zvýšení stavební činnosti v rámci rekonstrukcí a modernizací stávajících objektů, méně už pak k výstavbě nových. Nemálo bytových jednotek bylo předěláno na komerční prostory, takže v nejhorších letech to v centru od sobotního odpoledne do pondělního rána vypadalo částečně jako ve městě duchů. Naštěstí se kolem roku 2000 tento trend obrátil a za účasti města vznikají v centru nové bytové prostory. V současné době se pracuje na výstavbě bytového domu Janáčkova, Biskupská a v přípravné fázi jsou takzvané Nové Lauby. Za částečně novou bytovou výstavbu lze považovat i centrum Nová Karolina na místě bývalé koksovny.

Naproti tomu okraje města byly postiženy převážně komerční suburbanizací, kdy v okrajových částech města vyrostly nové výrobní haly lehkého průmyslu, logistické sklady a vědecko-technologické parky. [1]

1.6 Polycentricity

Na rozdíl například od Prahy, Brna či Olomouce se Ostrava nevyvíjela jako klasické středověké město prorůstáním středověkých hradeb, které tyto města svým způsobem limitují. V první vlně vznikla stará historická Ostrava, která nyní tvoří střed města. V padesátých letech vzniklo úplně nové město Poruba, které má dnes více než 80.000 obyvatel. S rozvojem industriálního potenciálu Ostravy pak v 60. až 90. letech vyrostlo nové Jižní Město. Dnes tedy Ostrava disponuje třemi nezávislými centry, které skýtají velký potenciál pro investory. Ostrava je také jediné město v republice, jehož středem prochází dálnice. [5, 8]

1.7 Unemployment

Do roku 1990 patřila Ostrava mezi města s jednou z nejvyšších průměrných mezd v Československu. To se změnilo se společenskou změnou a postupným omezováním těžkého průmyslu, na kterém byla její ekonomika postavena. V nejkritičtějším roce 1999 byla míra nezaměstnanosti více než 17,5 %. To se začalo měnit s rozvojem nových industriálních zón a rozvojem lehkého průmyslu. Aktuálně je sice nezaměstnanost nad republikovým průměrem, ale na celkové míře nezaměstnanosti se však výrazně podílí převážně lidé těžko uplatnitelní na trhu práce, protože firmy k srpnu 2019 stále hlásí nedostatek pracovníků. [9, 10]

2 Bydlení, trh s nemovitostmi a faktory, které ho ovlivňují

Bydlení je zboží, jako každé jiné, a tedy se s ním běžně obchoduje v daných tržních mantinelech. Podle podnikatele Roberta Toru Kiosakiho *„vždy bude existovat trh s realitami. V civilizovaném světě je střecha nad hlavou stejně důležitá jako jídlo, oblečení, energie a voda“*. [11]

Nejdůležitějším faktorem pro přijetí rozhodnutí o koupi nebo prodeji nemovitosti, změny nájmu a dalších věcí s bytovým trhem souvisejících je v první řadě bytová potřeba, která může vzniknout s rozličných pohnutek, ať už jde o založení rodiny nebo naopak o odchod dětí z domu, odchod do důchodu, změna práce a mnoho jiných možných osobních důvodů. [11]

Pojďme se tedy podívat, jaké možnosti se nabízejí

2.1 Typy bydlení

Bytové vlastnictví je v České republice zatím stále společensky uznáváno více než bydlení v nájmu. Podle sociologických průzkumů si většina obyvatel České republiky přeje bydlet ve vlastní nemovitosti, ať již v bytě v osobním vlastnictví, nebo ještě lépe ve vlastním rodinném domě. [12, 13]

Koupi nemovitosti zdůvodňuje část Čechů, kteří se k tomuto kroku odhodlají tím, že je lépe investovat do vlastního než zbytečně utrácet za nájem, s tím, že i když si vlastní nemovitost pořídí na úvěr, po čase bude jejich. Takto podle statistik uvažuje většina národa, ale, alespoň na Ostravsku, se podle toho tak úplně nechová, což jsem si ověřil při cílených rozhovorech s nájemníky RESIDOMO, byť je to částečně způsobeno problémy v minulosti. (příloha 1.).

Bydlení ve vlastním přináší i nezanedbatelné výhody jako

- a) pravděpodobnost výhodné investice
- b) svoboda v nakládání s nemovitostí (prodej, pronájem, rekonstrukce)
- c) zabezpečení na stáří
- d) možnost pronájmu
- e) díky deregulaci nájemného téměř srovnatelné náklady se splácením úvěru [14]

Nájemní bydlení vzniká uzavřením smlouvy mezi pronajímatelem a nájemcem, legislativně je ošetřeno zákonem č.89/2012 Sb., následovně: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné*“ [15]

V případě nájmu většinou nájemce nemá jistotu, jak se situace v budoucnu vyvine a jak se majitel nemovitosti rozhodne se svým majetkem naložit. Na rozdíl od hypotéky, kdy je jasné, že úvěr bude jednou splacen, nájem bude nutné platit až do smrti. Ale i nájemní bydlení má určité výhody:

- a) přizpůsobení momentální finanční situaci
- b) menší starosti s údržbou
- c) větší mobilita (třeba z pracovních důvodů) [14]

Historie českého **družstevního bydlení** sahá až do 19. století. Družstevní bydlení je hybridem mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Na pořízení družstevní jednotky obvykle stačí cca 25% hodnoty nemovitosti, takže mnoho družstevníku na bydlení dosáhne i bez bankovního úvěru. Samotný úvěr řeší s bankou bytové družstvo a družstevník pouze splácí dohodnutou anuitu měsíčně ve stejné výši. Po splacení celé ceny bytu je možné jej převést do osobního vlastnictví. Družstevní byty lze se souhlasem družstva dále pronajímat, nebo i prodat převodem družstevního podílu, který je navíc osvobozen od daně z nabytí nemovité věci. Po roce 1989 byl tento způsob financování víceméně opuštěn, ale v posledních letech se opět začíná rozvíjet, protože je to cesta zajímavá pro občana a tím i pro developery. [16]

Sociální bydlení pro občany, kteří jsou znevýhodněni v přístupu k bydlení je bydlení sociální. Je určeno například pro osoby propuštěné z výkonu trestu, osoby se zdravotním postižením, seniory či nízkopříjmové domácnosti.

V Evropské unii nefunguje jednotná sociální politika, každý členský stát si ji řeší samostatně. U nás byla v roce 2015 schválena Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025, která sociální bydlení definuje jako systém, který má pomoci získat bydlení pro vybrané sociální skupiny jako jednu ze základních lidských potřeb. Osoby splňující podmínky cílové skupiny mají právo na podporu v bydlení, které je realizováno systémem sociálních bytů a speciálních azylových domů. Výběr osob do cílové skupiny se řídí podle tzv. typologie ETHOS (výběr dle parametrů Evropské federace organizací pracujících v bezdomovectví). Hlavním poskytovatelem sociálního bydlení jsou obce ve spolupráci s neziskovými organizacemi,

církvemi a některými soukromými vlastníky nemovitostí. Vláda počítá s provozními a investičními dotacemi na zajištění sociálních bytů (). Podle Koncepce sociálního bydlení České republiky by část kapacit pro zabezpečení sociálního bydlení mělo být pokryto z obecního a soukromého bytového fondu, v případě vyšší poptávky bude třeba přistoupit k úpravě stávající bytové výstavby či budování nové v dosud nevyužívaných lokalitách (brownfields).

Podle konceptu pracovně nazvaného „Bydlení především“ se vláda chce pokusit o vymýcení bezdomovectví či „obchodu s chudobou“, kdy občané hradí předražená nájmy dotované státem. Podle odhadů může vzniknout poptávka až po 600.000 sociálních bytech. [11, 17, 18]

2.2. Faktory ovlivňující cenu nemovitosti přímo s ní spojené

Nejvýznamnějším faktorem ovlivňujícím cenu nemovitosti je její **lokalita**. Nemovitost je s danou lokalitou neměnně spojena. Podle tezí urbánní ekonomie se cena nemovitosti přímo odvíjí od vzdálenosti do centra zaměstnanosti. Tedy delší dojíždění do práce musí být kompenzováno nižší cenou. Největší hodnotu tedy mají v ČR byty v centrech velkých měst. Srovnatelné byty na periferiích a v okolních městech mají obvykle hodnotu nižší, i když ani to nemusí platit za všech okolností

Jako druhý nejdůležitější faktor lze bezesporu označit **velikost nemovitosti, vnitřní dispozice a orientace** vůči světovým stranám. Na výslednou cenu má vliv především velikost užitné plochy. Menší byty jsou sice levnější, ale jednotková cena za m² je u nich vyšší, protože díky nižší výsledné ceně na ně dosáhne větší počet zájemců.

Jako třetí faktor v pořadí lze zařadit **fyzický stav** domu nebo bytu. Stáří, použitý stavební materiál, vlhkost, izolace a celkový stav má podstatný vliv na cenu nemovitosti. Nová nemovitost nebo nemovitost po celkové rekonstrukci má hodnotu vyšší než před ní, což platí i pro samotnou bytovou jednotku.

Na cenu nemovitosti má vliv i **kvalita okolního prostředí**. Mezi nejvýznamnější z okolních vlivů padá dopravní dostupnost, okolní infrastruktura, stav zeleně. Na druhé straně se na ceně negativně podepisuje hluk, kriminalita a vandalismus v oblasti, a především sociální struktura spoluobytel.

Mezi ostatními vlivy lze vypíchnout přítomnost a velikost výtahu, výšku podlaží, typ vlastnictví a náklady finanční, které nepřímo souvisí s koupí či pronájmem nemovitosti, jako je velikost provize realitnímu makléři, poplatky za vyřízení úvěru, zápis do katastru. Dalším možným vlivem může být takzvaná externalita. Tím je myšleno, že renovace některého z domu v dané

lokalitě může ztraktivnit celou lokalitu a opačný vliv pak může mít zanedbání některého z nich. [11, 18-20]

2.3 Faktory ovlivňující bytovou výstavbu a ceny nemovitostí

Faktorů v pozadí, ovlivňujících cenu nemovitostí, je celá řada. Pracovně je možno je rozdělit na nabídkové, poptávkové a ostatní. Faktory nabídkové jsou spojeny spíše s výstavbou nemovitostí, zatímco poptávkové mají vliv spíše na cenu.

Faktory ovlivňující cenu nemovitostí		
Nabídkové	Poptávkové	Ostatní
Územní plánování	Urbanizace	Přírodní vlivy
Ochrana životního prostředí	Výkonnost ekonomiky	Politický vývoj
Veřejný zájem	Nezaměstnanost	Zahraniční ekonomický vývoj
Ceny pozemků	Kupní síla	Psychologické impulsy
Daňová politika	Úrokové sazby	Nálada na trhu
Schvalovací procesy stavby	Sdílená ekonomika	
Náklady stavební výroby	Demografický vývoj	

Na rozdíl od faktorů spojených přímo s danou nemovitostí tyto se mění v čase, a to někdy i velmi bouřlivě. [11, 18-21]

2.3.1 Nabídkové faktory

Povolování staveb a samotné výstavbě vždy předchází **územní plánování**. Územní plánování je nástrojem státní správy a jeho cílem je vytvořit předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj ve spojení s ochranou životního prostředí a v souladu s veřejnými i privátními zájmy. Zároveň se také snaží o logické prostorové uspořádání území v souladu s veřejnými a soukromými zájmy. [11, 19-23]

U všech prováděných staveb je nutné dbát na **ochranu životního prostředí**. U některých staveb, kde hrozí významné ovlivnění životního prostředí je nutné před započítím vyřizování stavebního povolení podstoupit proces EIA (Enviromental Impact Assasement) podle zákona č. 100/2001 Sb. novelizovaným zákonem č. 326/2017 Sb. Do skupiny staveb podléhajícím zkoumání EIA patří i developerské projekty bytové výstavby, které by se mohly nacházet v geologicky významné oblasti, nebo které by mohly mít vliv na stávající ekosystémy.

Nesouhlasné stanovisko EIA může celý projekt zcela zastavit, nebo minimálně značně zpoždit. Pokud je stanovisko EIA souhlasné, pak se stává závazným dokladem pro zpracování následné dokumentace jako je územní rozhodnutí a stavební řízení. [11,19-23]

Veřejný zájem není v českém právním řádu úplně jednoznačně definován, i když v roce 2013 došlo Nejvyšším správním soudem k jeho zpřesnění, podle kterého musí být striktně oddělen od zájmu soukromého. Pojem veřejného zájmu může sloužit jako argumentace orgánů veřejné správy a zamýšlená výstavba může, ale nemusí, dostat výjimku kupříkladu při záměru stavby v chráněné oblasti či vyvlastnění soukromého pozemku. [11, 19-23]

Z ekonomického hlediska je pozemek nereprodukovatelný přírodní zdroj jedinečný svou polohou. Nabídka pozemků je tedy fixní a zvyšovat se v budoucnu nebude, zatímco poptávka ano. Pozemků k výstavbě je již dnes obecně nedostatek, což zvyšuje **cenu pozemků** a tím i finální cenu nové nemovitosti. V některých lokalitách je již nabídka pozemků zcela vyčerpána a jedinou možností pro investory zůstávají brownfields. [11, 19-23]

Daňová politika státu výrazně ovlivňuje cenu nemovitostí. V České republice existují dva základní typy daní: přímé a nepřímé. Nejmasivněji z daní nepřímých do realitního trhu vstupuje Daň z přidané hodnoty. Její sazba se odráží na ceně vstupů i montážních prací. Stavební činnost za bytovým účelem je sice zařazena do snížené sazby, ale tato v čase neustále roste, z původních 5 % v roce 1993 vystoupala až na současných 15 %. Tato daň tedy výrazně ovlivňuje bytovou výstavbu. Dalším nepříjemným faktem je, že od 1.1.2016 bylo DPH uvaleno i na stavební pozemky, které byly do té doby od daně osvobozeny. Takže skokově, ze dne na den, jejich cena vzrostla o více než o pětinu. Definice stavebních pozemků, kterých se to týká je uvedena v §56 zákona o DPH, principy posuzování jsou však nejednoznačné.

Z daní přímých je nutné jmenovat Daň z nabytí nemovité věci ve výši 4 %, která byla novelou zákona č. 254/2016 Sb. od 1.11.2016 přenesena z prodávajícího na kupujícího. Tuto daň lze označit přinejmenším za nemravnou, protože se platí z již minimálně jednou zdaněných peněz. Při hypotetické ceně bytu v Ostravě 1.500.000 činí 60.000, což je částka, za kterou lze provést až polovinu rekonstrukce kupované nemovitosti. Výjimku mají novostavby a převod vlastnictví družstevního bytu do vlastnictví osobního či prodej družstevního podílu.

Malý vliv má Daň z nemovitostí, kde se základní cena pohybuje na 2 Kč/m² u pozemků i obytného domu. Tato základní sazba se násobí koeficientem přiřazeným jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu v roce 2011. Zpravidla čím více obyvatel, tím

vyšší koeficient. Obec sice může koeficient až o tři kategorie snížit, ale v reálu vidíme snahu přesně opačnou, tedy využití možnosti koeficient o jednu kategorii zvýšit. [11, 19-23]

Schvalovací proces stavby je v ČR velice komplikovaná záležitost. Je nutné obejít až 20 úřadů a až 50 dalších dotčených orgánů, (aktuální stav k září 2019). Takže proces přípravy stavby bytového domu od nákupu po kolaudaci trvá 8 až 10 let, což stavbu dále prodražuje.

Od 1.1.2018 nabyla účinnost novela zákona č. 225/2017 Sb., která mění zákon č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon). Důvodem změny bylo zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů. Jednou ze stěžejních změn je sloučení dvou až tří povolovacích procesů do jednoho. Jde o procesy posuzování vlivu na životní prostředí (EIA), územní a stavební řízení. Což znamená, že dotčení účastníci se budou moci odvolat pouze jednou a také správní žaloba může být podána pouze jedna. [11,19-23]

Doba pro vydání stavebního povolení činí podle Světové banky v ČR minimálně 247 dní, zatímco světový průměr je pouze 159 dní, čímž se dostáváme v délce byrokratického procesu až za takové exotické státy, jako je Zimbabwe či Trinidad a Tobago. Stavebnictví obecně funguje s velkou setrvačností, takže vliv těchto opatření se bude dát postřehnout nejdříve v roce 2020. [11, 19-23]

Za **náklady stavební výroby** považujeme souhrn výdajů, které musí zhotovit na dojednanou zakázku vynaložit. V čase logicky rostou v souladu s rostoucími cenami stavebních materiálů. Tento nárůst ovšem není natolik enormní, jako zvyšování mezd v posledních několika letech, ať už jde o minimální mzdu určenou státem pro nekvalifikované pracovníky a od toho se odvíjející nutné zvyšování mezd pro kvalifikované zaměstnance. [11, 19-23]

2.3.2 Poptávkové faktory

Urbanizace je geograficko-ekonomicko-sociální ukazatel dávající procentuálně vyjádřený podíl obyvatelstva žijícího ve městech na celkovém počtu obyvatelstva. Dává nám představu o přeměně venkovských společností na městské. Počátky urbanizace souvisí s nastupující industrializací v 19. století, kdy docházelo k prudkému nárůstu počtu obyvatel žijících ve městech. Stupeň urbanizace je v České republice velice vysoký a v blízké budoucnosti bude ČR prakticky saturována. Hlavním hybatelem změn ve městech se pak stane složení obyvatelstva, změna struktury ekonomiky a aplikace nových technologií. S urbanizací je spojen termín **suburbanizace**, kdy dochází k přesunu obyvatelstva a některých aktivit z centra na periferie. Suburbanizace se negativně podepisuje na životním prostředí měst, protože dochází

k přetěžování dopravní infrastruktury, záboru zemědělské půdy, tlaku na vznik nových parkovacích míst a podobně. Proto by, podle některých developerských společností, do budoucna bylo žádoucí v blízkosti center měst stavět výškové budovy, jejichž spodní patra by sloužila jako kanceláře a zbytek by byl určen k bydlení. Tato eventualita přichází do úvahy i pro Ostravu, protože se zde stále nachází dostatek nevyužitých brownfields. Zároveň by se tak při větší koncentraci obyvatelstva zvýšila i efektivita využití infrastruktury. Hlavním argumentem pro možný rozvoj tímto směrem je hustota zalidnění, která je v Ostravě necelý 1.000 obyvatel na km², zatímco například v Praze je to 2.580, ve Vídni 4.500 a v Barceloně až neuvěřitelných 15.800. [11, 22-25]

Vliv hospodářského cyklu a **výkonnost ekonomiky** se nepochybně podepisuje na tempu bytové výstavby i na cenách nemovitostí. Během hospodářského vzestupu ceny nemovitostí obvykle rostou a během hospodářského poklesu v nejlepším případě stagnují, ale převážně také klesají. [11, 22-26]

Míra nezaměstnanosti je dalším významným faktorem ovlivňujícím cenu nemovitosti, se zvyšujícím se procentem nezaměstnaných klesá procento koupěschopných, což se projeví stagnací či mírným poklesem v cenách nemovitostí. [11, 22-26]

Kupní síla obyvatelstva je vyjádřena množstvím zboží a služeb, které lze při dané cenové hladině nakoupit za určité množství peněz. Je stanovena jako vážený průměr cen měřený pomocí indexu cen ve spotřebním koši. Českým domácnost ovšem nerostou jen příjmy, ale i výdaje. Kupní síla je v přímé závislosti na počtu nezaměstnaných a dále pak na průměrné mzdě v regionu. To se odráží i v cenách nemovitostí v dané lokalitě, a tedy zákonitě ceny nemovitostí v například v Praze budou výrazně odlišné od cen ostravských. [11, 22-26]

Výše **úrokových sazeb u úvěrů na bydlení** má vliv na objem sjednaných úvěrů a tím na poptávku po nemovitostech, a tedy i na jejich cenu. Vývoj úrokových sazeb pravidelně hodnotí Fincentrum svým Hypoindexem na serveru hypoindex.cz, což poskytuje jednoduchou orientaci na trhu pro žadatele o úvěr. Velký vliv na úrokovou míru má Česká národní banka svou depozitní sazbou. [11, 22-26]

Jedním z velkých fenoménů současné doby na trhu s bydlením jsou krátkodobé pronájmy bytů. **Sdílená ekonomika** ve svých primitivnějších formách existovala už v dávné historii, ale s rozvojem moderních technologií se i ona posunula na mnohem vyšší úroveň. Pro nás je zajímavá služba Airbnb, nebo její mladší sourozenci jako Flipkey, House Trip a další. Kritici těchto společností poukazují na růst cen nemovitostí v centrech měst, které jsou skupovány

právě za účelem krátkodobého pronájmu. Není divu, když majiteli bytu umožňuje mnohem větší výnos (až 3x). Poptávka po bytech k této investici vede nejen ke zvyšování ceny, ale nepřímo i k vyklíňování center větších měst. V roce 2017 došlo k částečné regulaci těchto služeb, kdy Finanční správa rozhodla, že nejde o pronájem, ale o ubytovací služby podléhající normálnímu zdanění. [11, 22, 27]

Posledním poptávkovým faktorem jsou **demografické ukazatele**. Pro tuto práci jsou podstatné změny počtu obyvatel v čase. Je zřejmé, že s nárůstem počtu obyvatel, ať již natalitou či přistěhovalectvím, bude i poptávka po bydlení růst. [11, 21, 22, 28]

2.4 Ostatní, obtížně předvídatelné předpoklady možného vývoje

Kromě faktorů, které jsou na základě zkušeností a dat alespoň částečně předvídatelné, mohou trh s nemovitostmi ovlivnit i faktory náhodné. Nebudu se jimi podrobněji zabývat, ale za zmínku určitě stojí.

Česká republika se nachází v geologicky velmi stabilní oblasti, kterou **přírodní pohromy** příliš neohrožují, takže prakticky jedinou reálně hrozící přírodní katastrofou jsou povodně, které čas od času Českou republiku postihnou. Po povodních ceny nemovitostí v zasažených oblastech prudce klesly, ale díky přijatým opatřením se postupně vyšplhaly zpět. Výjimku tvoří oblasti, kde se nelze před povodní chránit. Zde jsou nemovitosti prakticky neprodejné. [20, 64]

V letech 2012 a 2013 se realitní trh odrážel po prudkém pádu ode dna a tehdy byla nejvhodnější doba na koupi nemovitosti. Mnoho lidí, ačkoli mělo postačující finanční prostředky, nemovitosti nenakupovalo. **Mediální masáž** spolu s **kolektivní psychikou** dozvuků předchozí krize lidi od nákupu odrazovala. Naopak teď, v době, kdy ceny nemovitostí lámou rekordy, lidé stále nakupují. Někdy také stačí, aby se na realitním trhu objevila možnost vzniku problému a díky jeho neustálé medializaci problém skutečně vznikne. Je to tedy další faktor, který může ceny ovlivnit naprosto nečekaným způsobem. [20]

Nesprávná rozhodnutí politiků ať už našich nebo zahraničních se můžou významně podílet na **politickém vývoji**, který následně ovlivní ceny na trhu. Jako příklad je u nás možné uvést průtahy se stavebním řízením a ve světě falšování hospodářských výsledků v jižních státech EU, která prodloužila poslední recesi, což se propsalo do cen nemovitostí i v České republice. [20]

Epidemie i pandemie již několikrát v minulosti srazily civilizaci na kolena a vzhledem k současnému nadužívání antibiotik a zvyšující se rezistenci bakterií a virů nelze vyloučit jejich

další vlnu. Lékařská věda sice od poslední velké epidemie španělské chřipky v letech 1918-1920, která stála život 50 milionu obyvatel Evropy, udělala velké pokroky. Neznamená to však, že při nesprávném zmutování některého bakteriálního či virového kmene bude schopna ihned najít protilék. V takovém případě by ve velmi krátké době došlo k přebytku nemovitostí a rychlému pádu cen. [20]

2.5 Možnosti financování nemovitostí

Většina kupovaných nemovitostí v ČR je kromě vlastních zdrojů dofinancována i z nějaké formy úvěru ať již z banky či stavební spořitelny, tak ze zdrojů nebankovních. Nižší úvěry jsou poskytovány bez zástavy nemovitosti nebo ručitele, k vyšším však je prakticky vždy nutné zajistit ručení nebo nemovitost poskytnout bance do zástavy. Aktuálně se hypoteční trh řídí Zákonem o spotřebitelském úvěru č. 257/2016 Sb. [45]

Zastavování nemovitostí jako zdroj financování se objevilo již v antickém Řecku. V českých zemích vznikla první hypoteční banka v roce 1865 – Hypoteční banka Království českého. Krátce před první světovou válkou u nás existovalo šest hypotečních bank, jejichž počet byl po válce zredukován na čtyři a po komunistickém převratu úplně zanikly. Hypoteční bankovníctví bylo v Československu a později v České republice obnoveno v roce 1990. V současné době působí na trhu ČR 19 subjektů poskytujících hypoteční úvěry.

Vývoj hypotečního trhu v ČR lze rozdělit do čtyř fází:

První fáze 1993-1998 byla charakterizována malým objemem poskytnutých úvěrů, což bylo pravděpodobně způsobeno téměř nulovými zkušenostmi s touto formou financování a především pak vysokými úroky mezi 11-12 % .

Druhá fáze 1999-2005. V roce 1999 dochází pomalu k obratu v důvěře v tento způsob financování. Vzrostla konkurence vstupem dalších tří bank na trh, což přineslo snížení úrokových sazeb a spolu se státní podporou hypotečních úvěrů ve výši až čtyř procent začíná trh znatelně růst.

Třetí fáze 2006-2010 je charakterizována velkým boomem v oblasti hypotečních úvěrů. Úrokové sazby se dostávají na svá historická minima, daří se developerským projektům. Ke konci období se však na evropský i český trh propíše americká hypoteční krize, což vede k novému zpřísnování podmínek pro získání hypotečního úvěru a zrušení 100 % zástav nemovitostí.

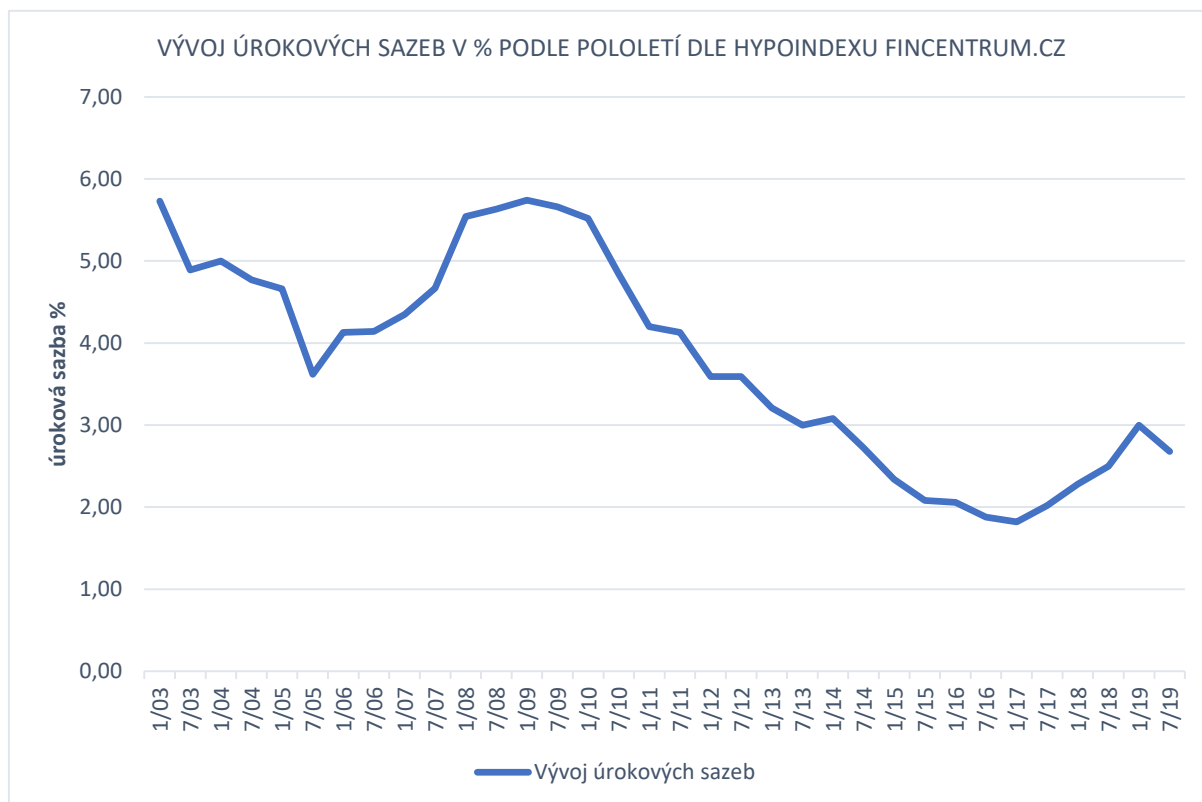
Čtvrtá fáze od roku 2011 je charakterizována vyrovnáním se s důsledky krize, zostření konkurenčního boje a díky disponibilním levným penězům i dosažení nových historických minim úrokových sazeb. Významnou roli v objemu poskytování hypotečních úvěrů hraje i refinancování starších hypoték s vyšší úrokovou sazbou. [46, 47]

Hypoteční úvěr je nejrozšířenější forma financování vlastního bydlení, je však vázána výhradně na koupi, stavbu nebo rekonstrukci nemovitosti. Vzhledem k tomu, že na trhu působí množství bank, které hypoteční úvěry poskytují, zuří na trhu ostrý konkurenční boj, takže se hypotéky z původního produktu pro spíše movitější klienty staly dostupnými i pro širší segment zákazníků. Nabídka bank je však poměrně vyrovnaná, jednotlivé druhy úvěrů jsou tak v boji o zákazníka vylepšovány doplňkovými službami.

Pro získání hypotéky je zapotřebí splnit relativně přísná kritéria. Tím nejdůležitějším je zřejmě čistý bankovní registr, protože s jakýmkoliv negativním zápisem komunikace s bankou končí. Dalším kritériem je doložení příjmů, které sice není přímo povinné, ale většina bank ho vyžaduje a pokud ne, úroková sazba může být až o několik procent vyšší. A nakonec je nutné k hypotečnímu úvěru provést zástavu nemovitostí ve prospěch banky. Důležitá je i dostatečná finanční rezerva, která může při správně zvoleném LTV ovlivnit úrokovou sazbu směrem dolů.

V současné době ČNB doporučuje komerčním bankám udržet LTV (Loan To Value), tedy poměr mezi výší hypotečního úvěru a zástavní hodnotou nemovitostí na 80 %, přičemž maximální povolená hodnota je 90 %. Úbytek žadatelů a konkurenční boj však komerční banky přinutil k návratu na LTV 100 %, i když zatím je toto nabízeno pouze klientům do 36 let na pořízení prvobydlení. Pro zákazníka, který má našetřeno více, je však výhodné se držet LTV pod hodnotou 80 %, kdy banky většinou nabízejí nižší úrok, některé až o 1 %. [48, 49]

Vývoj úrokových sazeb hypoték sleduje společnost Fincentrum a zveřejňuje je na serveru hypindex.cz. Projekt dává možnost snadné základní orientace na hypotečním trhu pro nejširší veřejnost. Hodnotou je vážený průměr úrokových sazeb, za které je v daném období poskytován nový úvěr pro fyzické osoby. Váhou je zde objem poskytnutých úvěrů. Data dodávají všechny významnější banky působící na českém trhu. Projekt začal fungovat v roce 2003.



Graf 11: Vývoj úrokových sazeb 2003-2019 podle Hypoindexu Fincentrum
(Zdroj: Hypoindex Fincentrum [50], 2019)

Americká hypotéka je ve své podstatě neúčelový spotřebitelský úvěr zajištěný nemovitostí. Je velice populární v USA, což mu dalo i název. Na našem trhu je nabízen od roku 2004, což umožnil zákon č.190/2004 Sb. o dluhopisech, který rozšířil účelovost hypotečních úvěrů. I tento typ hypotéky však musí být kryt zástavou nemovitostí, na které nesmí váznout zástavní právo třetího subjektu, s výjimkou zástavního práva stavební spořitelny nebo úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení na družstevní bytovou výstavbu. Zastavovaná nemovitost se teoreticky může nacházet kdekoli na území státu evropského hospodářského prostoru, v praxi však banky vyžadují zástavu nemovitostí situované na území ČR. LTV je u amerických hypoték, právě z důvodu její neúčelovosti zastropován na 70 %. [51, 52]

Stavební spoření je produkt poskytovaný stavebními spořitelnami. Historie stavebního spoření sahá už do Anglie na konci 18. století. Více se však rozšířilo až v Německu po 1. světové válce. U nás se začalo prosazovat od roku 1993 vstupem česko-německé ČMSS na náš bankovní trh. Stavební spoření je produkt, který je v České republice podporován státem. Státní podpora se v průběhu doby měnila, aktuálně činí státní podpora 10 %, ovšem z maximální částky 20.000 Kč. Ve smlouvě o stavebním spoření je stanovena úroková sazba, kterou budou úročeny vklady

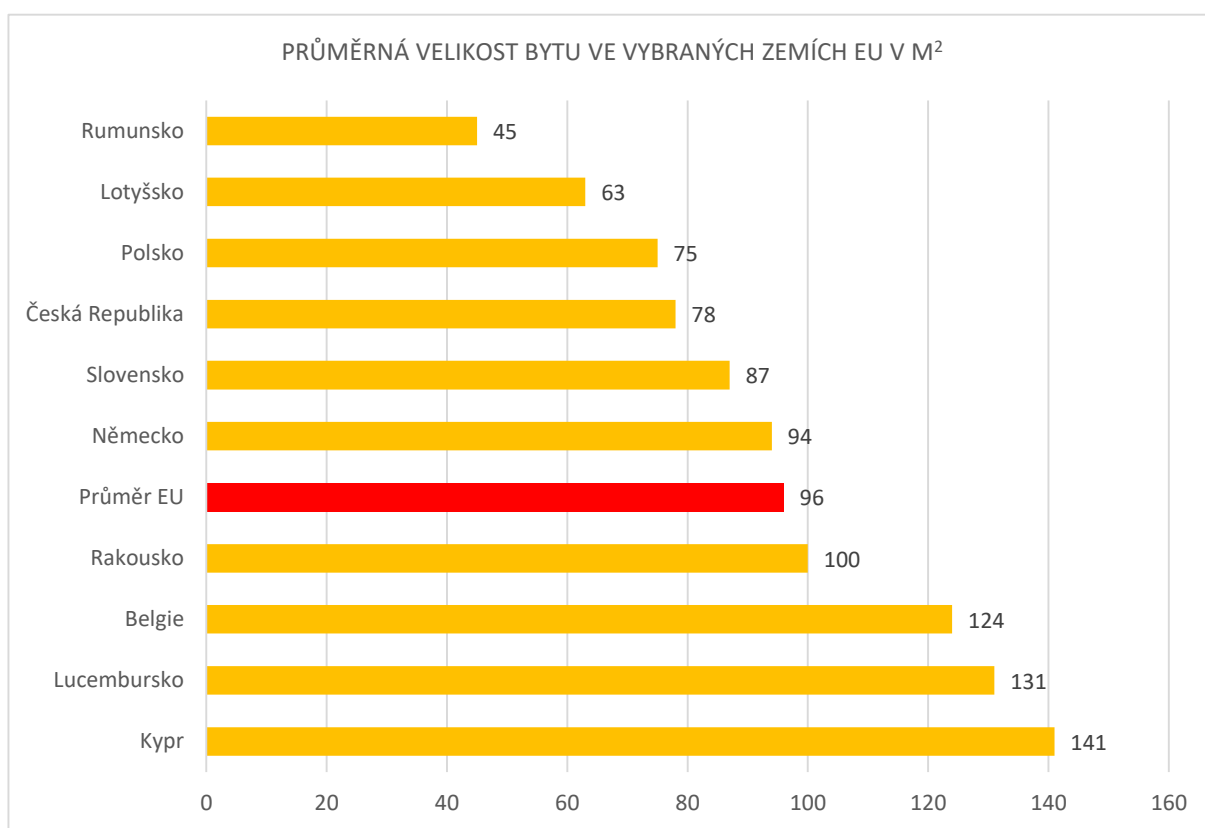
a úroková sazba budoucího úvěru. Velkou výhodou stavebního spoření může být skutečnost, že úroky z úvěru nesmí překročit sazbu úroků z vkladů o více než 3 %. Na druhé straně, pokud klient nechce přijít o státní podporu, je nevýhodou vázací doba, která je aktuálně šest let. Po uplynutí vázací doby může klient naspořené peníze vybrat a použít k jakémukoliv účelu, nebo může žádat o úvěr. Nárok na úvěr klient získává po splnění podmínek konkrétní stavební spořitelny-Hodnotícího čísla. Výpočet hodnotícího čísla je poměrně složitý algoritmus, který zohledňuje dobu spoření, pravidelnost úložek a výši uložené částky. Nárok na získání úvěru je ze zákona minimálně po 24 měsících spoření a naspoření 40 % cílové částky. Úvěr je považován za účelový a musí být použit na financování bydlení. Pokud je nutné čerpání peněz dříve, než za 24 měsíců, lze použít speciální produkt-úvěr překlenovací, který stavební spořitelny poskytují na dobu do splnění podmínek Hodnotícího čísla, po jehož dosažení klient získává nárok na běžný úvěr ze stavebního spoření. [53]

3 Analýza situace na trhu s bydlením v Ostravě

3.1. Statistická data

Předchozí kapitoly práce poskytly určitý historický náhled na bydlení v Ostravě a stanovení faktorů, které se obecně na vývoji trhu s bydlením projevují. Tato kapitola je zaměřena na čísla a statické údaje. Tyto byly čerpány z dat poskytovaných EU, ČSÚ i regionálních zdrojů.

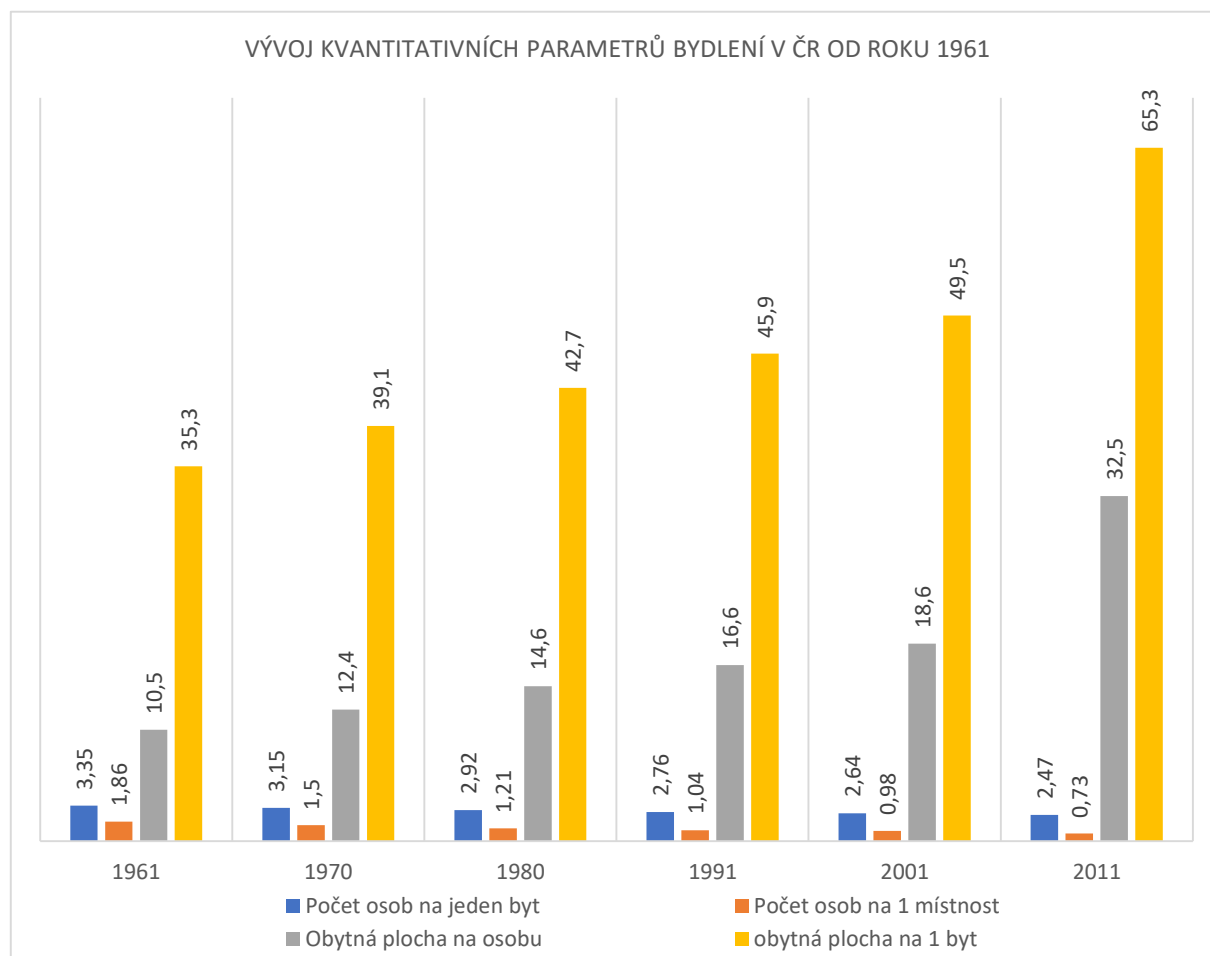
Za nejdůležitější část této kapitoly považuji data poskytující přehled o vývoji cen nemovitostí v Ostravě a vývoj bytové výstavby. Prvním srovnávacím grafem je průměrná velikost bytů ve státech EU



Graf 1: Průměrná velikost bytů ve vybraných zemích EU v m² (zdroj: podle Eurostat, statistika bydlení [11,29], 2017)

Z grafu je zřejmé, že Česká republika zaostává za evropským průměrem velikosti bytů o téměř 20 m². [11,29]

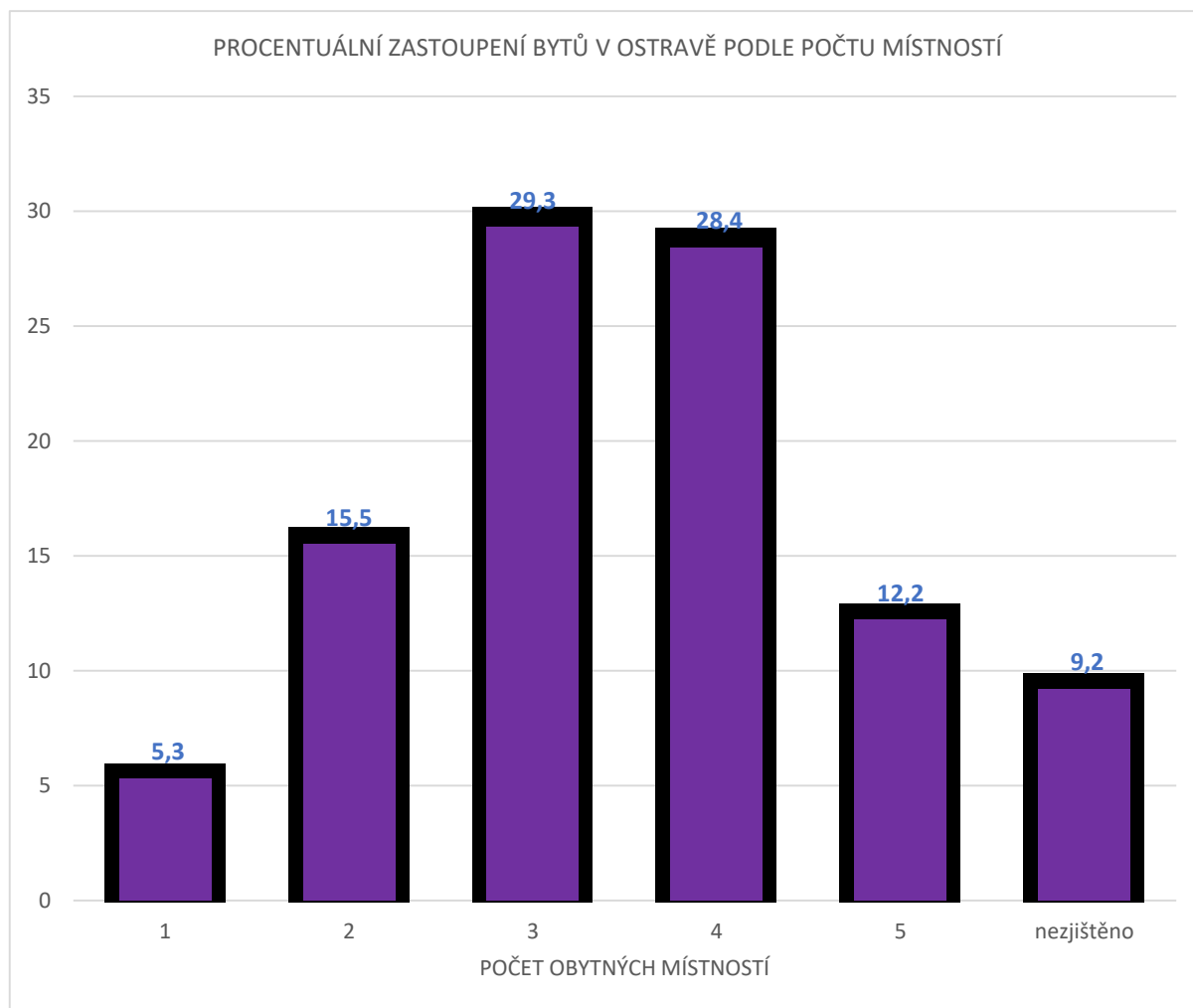
Následující graf ukazuje vývoj kvantitativních parametrů bydlení v České republice od 60. let minulého století.



Graf 2: Vývoj kvantitativních parametrů bydlení v ČR od roku 1961 (Zdroj: podle Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [30], 2011)

Z grafu jednoznačně vyplývá, že za posledních padesát let se komfort bydlení v České republice neustále zvyšuje. Počet osob na 1 byt a jednu trvale obydlenou místnost postupně klesá, obytná plocha bytu neustále roste. K nejvýraznějšímu nárůstu pak podle dat ze sčítání došlo mezi lety 2001-2011, kdy plocha průměrného bytu vzrostla o 16 m². [30]

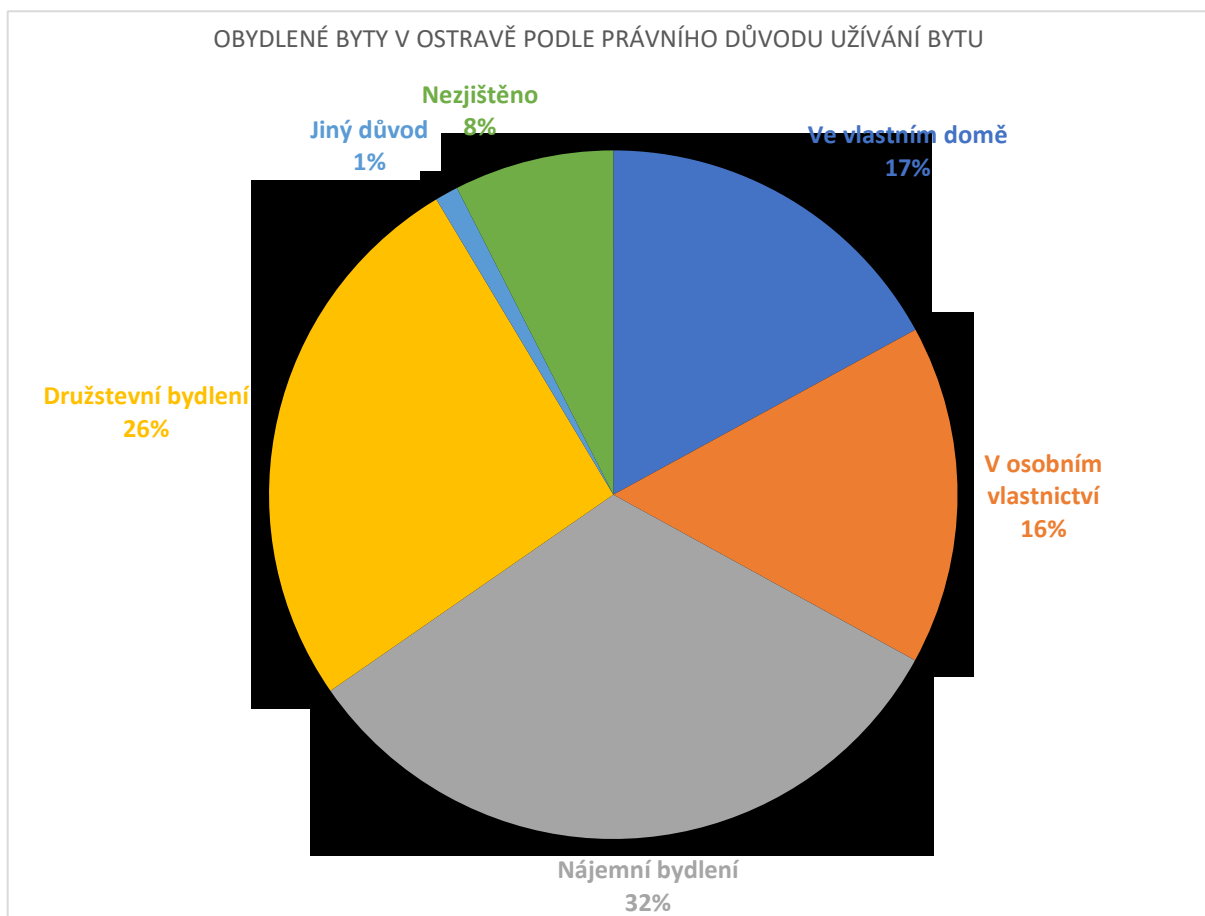
Další graf pak ukazuje procentuální zastoupení bytů v Ostravě podle počtu obytných místností.



Graf 3: Procentuální zastoupení bytů v Ostravě podle počtu místností (Zdroj: Statistická ročenka moravskoslezského kraje [44], 2018)

Z grafu je patrné, že v Ostravě převažují byty tři a čtyřpokojové a v současné době nejpožadovanější segment jedno a dvoupokojových bytů není příliš zastoupen. Uspokojení poptávky po těchto bytech částečně řeší stavební aktivita společnosti RESIDOMO, která předělává byty třípokojové a čtyřpokojové na 1+kk a 1+1 v počtu okolo 200 rekonstrukcí ročně. (údaj z let 2011-2017, zdroj vlastní)

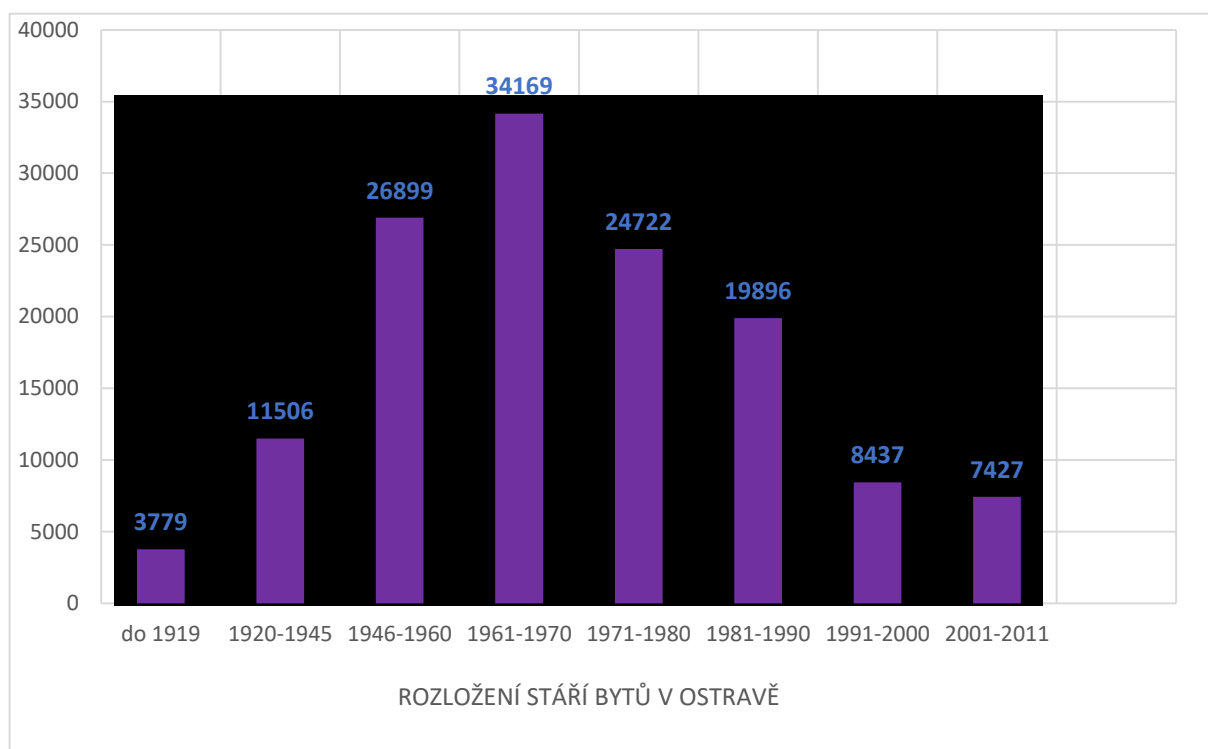
Následující graf ukazuje, jak jsou obydlené byty v Ostravě rozděleny podle právního důvodu užívání.



Graf 4: Obydlené byty v Ostravě podle právního důvodu užívání (Zdroj: Statistická ročenka moravskoslezského kraje [44], 2018)

Z grafu plyne, že v Ostravě jednoznačně převládá bydlení v nájemních bytech, které výrazně převyšuje republikový průměr pohybující se okolo 23 %. Naopak bydlení ve vlastním domě je výrazně pod republikovým průměrem, který je asi 36 %. [11,44]

Jako zajímavý graf může být rozložení bytů podle období výstavby nebo rekonstrukce, který zároveň poskytuje i určitý přehled o tom, k jakému útlumu ve stavební výrobě došlo v Ostravě po roce 1989.

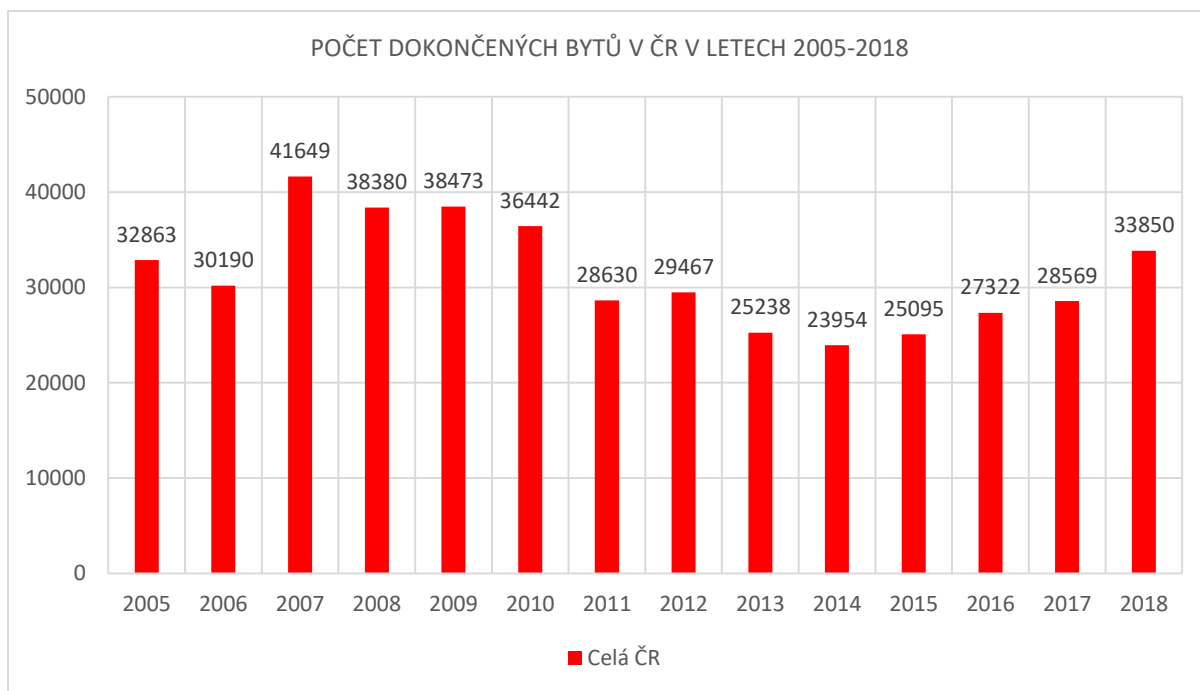


Graf 5: Rozložení stáří bytů v Ostravě (Zdroj: podle Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [30], 2011)

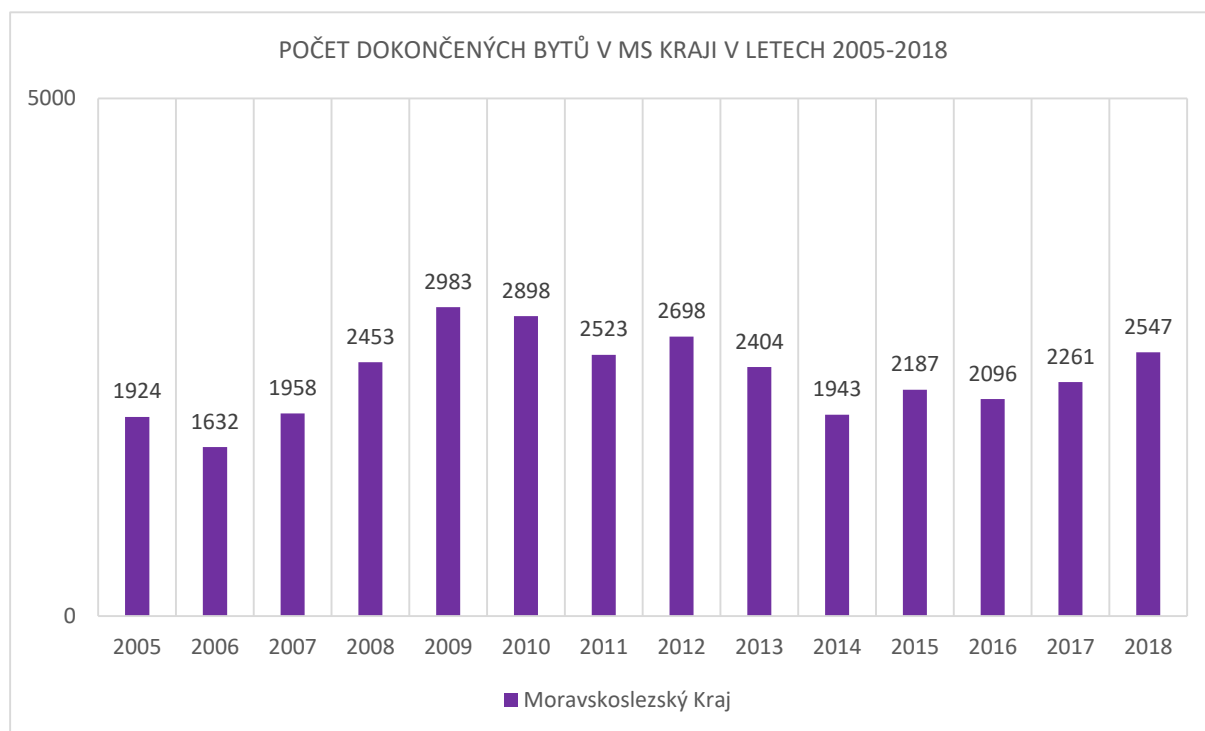
Jako jedna z prvních byla po druhé světové válce obnovena **statistika bytové výstavby**. Data začala být sledována již od roku 1946, od roku 1948 jsou pak již data přesná. Metody používané při statistickém vyhodnocování bytové výstavby se v průběhu let několikrát měnily. Od roku 2012 jsou používány k vyhodnocování metody stanovené v zákoně č.89/1995 Sb. (Zákon o státní statistické službě) na základě zpracování Měsíčního výkazu ve stavebnictví Stav 1-12.

Celkově pak jsou data zpracovávána Českým statistickým úřadem. [67-69]

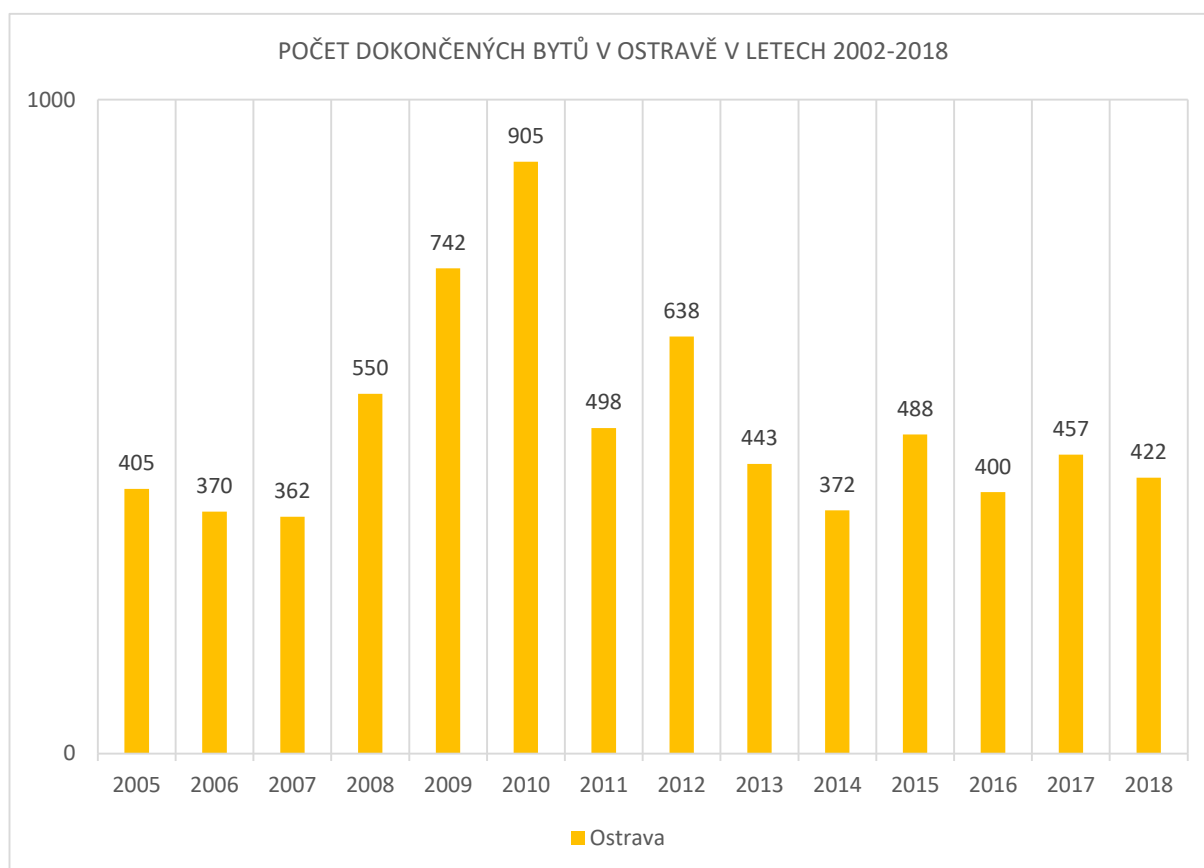
V následujících třech grafech je porovnán vývoj bytové výstavby v letech 2005–2018 a to počty bytů dokončených. Za byty dokončené jsou pokládány byty, kterým bylo ve sledovaném období přiděleno číslo popisné (evidenční), a kterým příslušný stavební úřad vystavil kolaudační souhlas.



Graf 6: Počet dokončených bytů v ČR v letech 2005-2018 (Zdroj: Český statistický úřad [70], 2005-2018)



Graf 7: Počet dokončených bytů v Moravskoslezském kraji v letech 2005-2018 (Zdroj: Statistická ročenka Moravskoslezského kraje [31-44], 2005-2018)

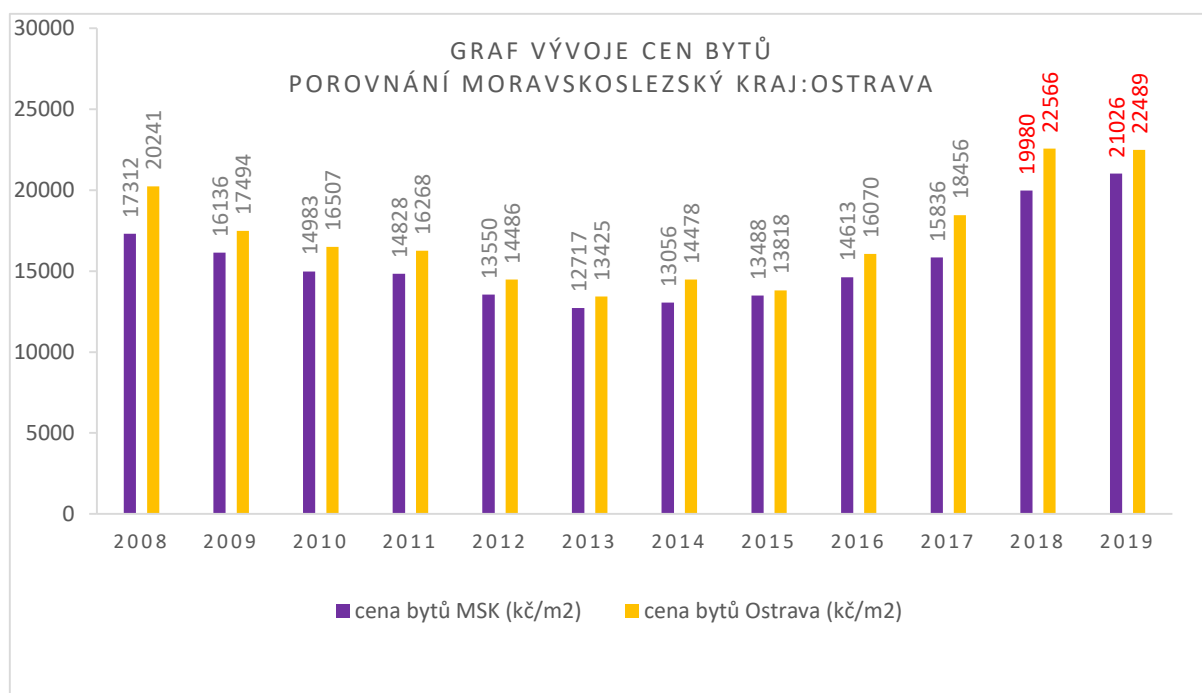


Graf 8: Počet dokončených bytů v Ostravě v letech 2005-2018 (Zdroj: Statistická ročenka Moravskoslezského kraje [31-44], 2005-2018)

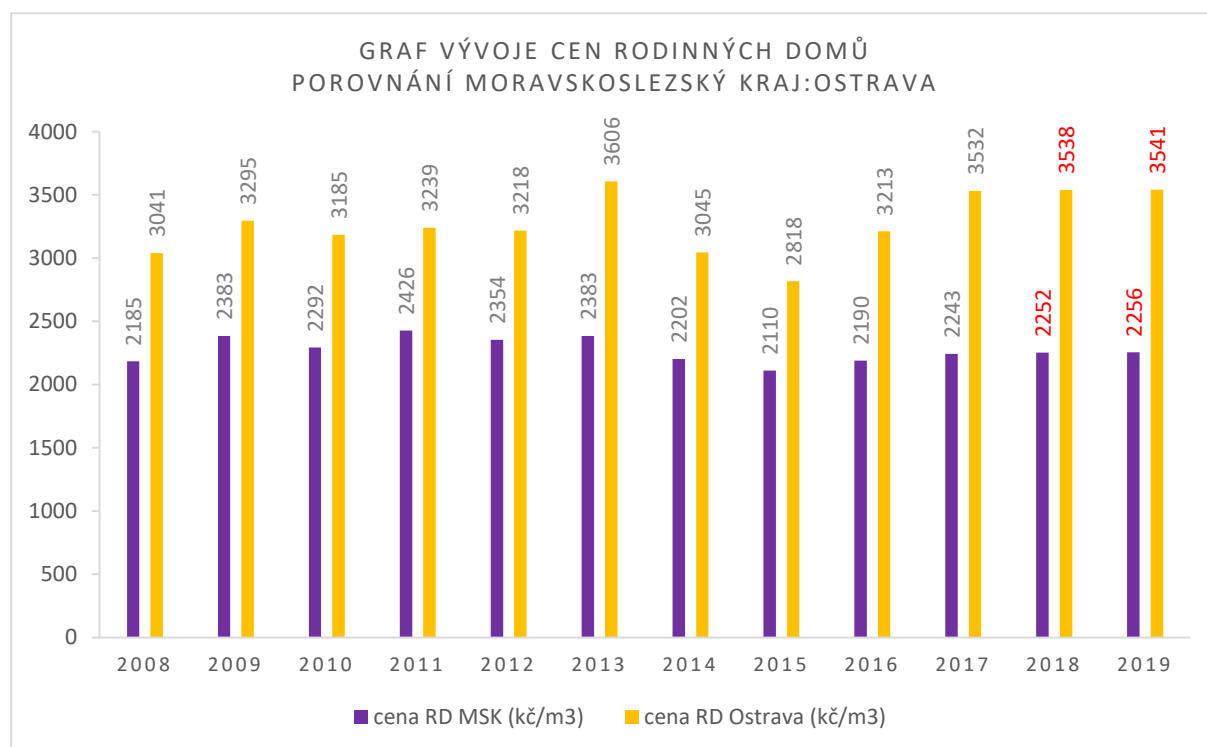
Z předchozích tří grafů je patrné, že bytová výstavba ve všech sledovaných celcích víceméně podléhá stejnému vývoji, svázanému s hospodářským cyklem, který se na výstavbě projevuje zhruba se tříletým zpožděním, což zřejmě odpovídá době od započetí výstavby do dokončení. Jak v celorepublikovém, tak i v krajském, respektive ostravském měřítku, byl nejvyšší pokles zaznamenán v roce 2014, od tohoto roku je trend mírně stoupající a téměř došlo ke srovnání počtů s předkrizovými čísly.

Vývojem cen bytů a rodinných domů se v české republice zabývá nejen Český statistický úřad, ale i specializované agentury a některá data shromažďují i větší realitní společnosti.

ČSÚ sleduje detailní vývoj cenového indexu již od roku 2008. Data související s touto diplomovou prací jsou dále prezentována v následujících grafech, které přehledně zobrazují trendy vývoje od roku 2008 do roku 2017, kde jsou již data zpracována. Údaje za roky 2018 a 2019 byly získány z interní databáze realitní kanceláře M&M reality (označeny červeně), takže nemusí být zcela přesná.



Graf 9: Vývoj cen bytů 2008-2018, porovnání Moravskoslezský kraj:Ostrava (Zdroj: Statistická ročenka Moravskoslezského kraje [34-44], 2008-2018)



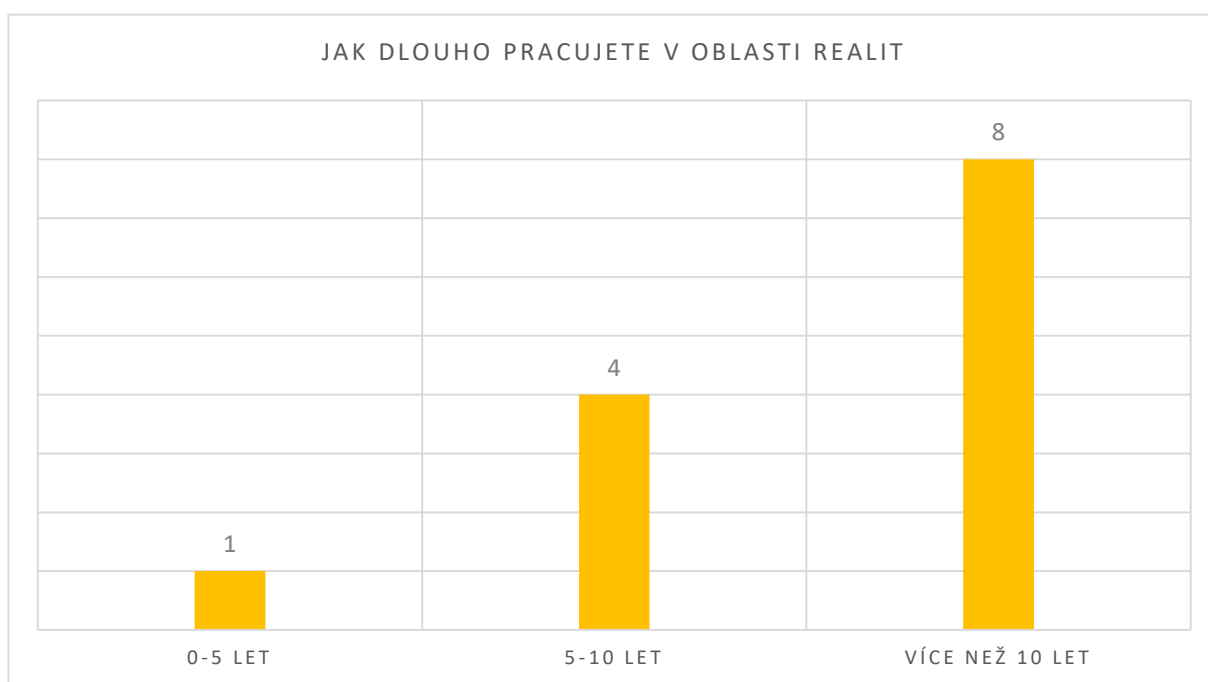
Graf 10: Vývoj cen rodinných domů 2008-2018, porovnání Moravskoslezský kraj:Ostrava (Zdroj: Statistická ročenka Moravskoslezského kraje [34-44], 2008-2018)

Z grafů je naprosto zřetelný vliv světové finanční krize, kdy ceny bytů klesaly od roku 2008 až do roku 2013, kdy došlo k obnovení důvěry občanů v hospodářský vývoj a ruku v ruce s výrazným poklesem úrokových sazeb došlo k nárůstu cen. Vcelku zajímavým zjištěním plynoucím z grafu 10 je fakt, že rodinné domy tento vývoj úplně nekopírovaly a jejich ceny se vyhnuly výraznějším otřesům.

3.2 Řízené rozhovory s realitními odborníky

Před vlastním vyhodnocením, jak by se jednotlivé faktory mohly projevit na trhu s realitami v Ostravě jsem absolvoval řízené rozhovory se čtrnácti odborníky z realitní branže z velkých realitních společností. Čtyři z nich patří k mým osobním známým a s jejich kolegy jsem se potkal na základě domluvené schůzky. Rozhovory jsem se snažil vést podle stejné šablony, aby je bylo možné relevantně vyhodnotit.

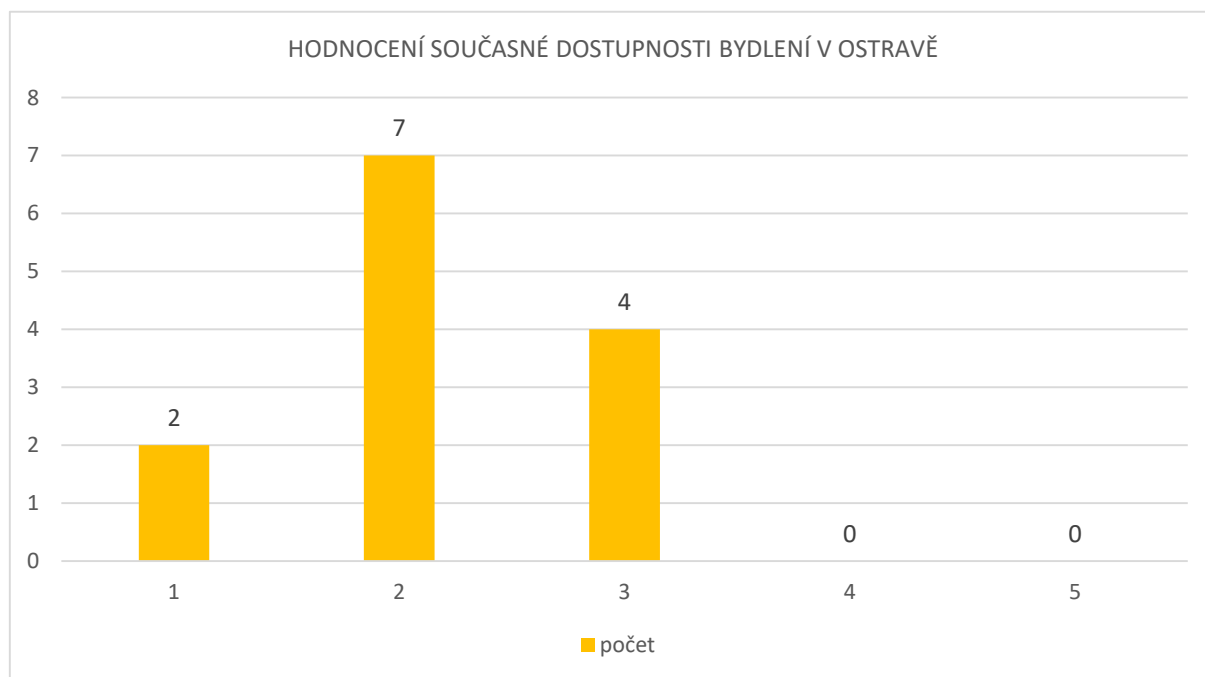
Otázka číslo 1: Jak dlouho pracujete v oblasti realit



Graf 11: Odpověď na otázku Jak dlouho pracujete v oblasti realit_ (Zdroj:vlastní)

Nadpoloviční většina respondentů se pohybuje na realitním trhu více než deset let, ale i jediný nováček je na trhu již čtyři roky

Otázka číslo 2: Oznámkuje současnou dostupnost bydlení v Ostravě



Graf 12: Hodnocení současné dostupnosti bydlení v Ostravě (Zdroj:vlastní)

Aritmetický průměr známek je 2,1, tedy dostupnost bydlení v Ostravě je odborníky aktuálně hodnocena spíše kladně.

Otázka číslo 3: Ohodnoťte na stupnici 1-10 vliv následujících primárních faktorů na trh s byty (seřazeno)

pořadí	Faktor	Průměr
1.	Bytová výstavba, legislativní proces	8,1
2.	Úrokové sazby	7,9
3.	Vývoj ekonomiky	7,3
4.	Regulace ČNB	6,3
5.	Vývoj mediánu mezd	5,8
6.	Daňové úlevy	4,7
7.	Demografický vývoj	3,8

Tabulka porovnává váhu jednotlivých faktorů ovlivňujících trh s nemovitostmi podle názoru realitních makléřů. Jako nejpodstatnější byl určen faktor bytové výstavby provázaný s legislativním procesem povolování. Jako druhý nejvýznamnější prvek byla vyhodnocena výše úrokových sazeb. Dostupnost hypoték pak přímo souvisí s faktory, které se umístily na pozicích 3-6. Podle předpokladu, demografickému vývoji v Ostravě není přikládána větší závažnost.

Otázka číslo 4: Ohodnoťte na stupnici 1-10 možný vliv dalších faktorů

pořadí	Faktor	Průměr
1.	Sdílená ekonomika-regulace Airbnb	1,9
2.	Urbanizace, suburbanizace	1,7
3.	Vliv dohody Basilej III	Žádné povědomí

Otázka číslo 5: Myslíte si, že na trhu s nemovitostmi v Ostravě hrozí hypoteční bublina?

a) Hypoteční bublina nehrozí: odpověděli 3 ze 14, převážně ti nejméně zkušení

b) Hypoteční bublina hrozí: odpovědělo 5 ze 14

c) V hypoteční bublině už dávno jsme: odpovědělo 6 ze 14

V upřesňujících dotazech se shodli, že ceny v Ostravě nejsou zdaleka tak nadhodnocené jako v jiných částech republiky, zvláště pak v Praze a Brně.

Otázka číslo 6: Jaký bude podle Vás vývoj cen bytových nemovitostí v Ostravě v následujících letech?

Odpovědi byly následující:

a) ceny mírně porostou: 4x

b) ceny budou stagnovat: 6x

c) ceny se propadnou: 4x

Názor jednotlivých respondentů se liší pravděpodobně podle toho, jaký má kdo z nich životní postoj (od optimisty přes smíšený typ k pesimistovi). Za zmínku stojí informace, která zazněla nezávisle od dvou zkušených realitních makléřů ze dvou různých společností, kteří tipovali mírný nárůst.

„V Ostravě se již asi dva roky pohybuje několik finančních skupin, disponujících pravděpodobně zahraničním kapitálem, které skupují volné byty v řádech jednotek až desítek měsíčně. Nakoupené byty částečně opravují a nabízejí dále k pronájmu. Tohle bude zřejmě udržovat ceny ještě po nějakou dobu minimálně na dnešní úrovni, ale spíše to povede k mírnému růstu“.

3.3 Dopad jednotlivých faktorů na trh s nemovitostmi se zohledněním Ostravy

3.3.1 Faktory spojené přímo s danou nemovitostí

Jako každé větší město, má i Ostrava lokality dobré i špatné. Mezi nejžádanější lokality v Ostravě patří v první řadě Ostrava – Poruba, centrum města, Výškovice, následuje Moravská Ostrava, Slezská Ostrava, Zábřeh a jako poslední Dubina. Poruba je pro kupující zajímavá díky krásnému prostředí s velkým množstvím zeleně, dobrou dopravní obslužností a občanskou vybaveností.

Mezi méně žádané lokality patří Vratimov, Radvanice či Bartovice, které jsou ovlivněny blízkostí hutí a dále nemovitosti v blízkosti sociálně vyloučených lokalit jako jsou Liščina, Zárubek, Hrušov nebo Kunčičky

Aktuálně mezi nejžádanější nemovitosti patří v Ostravě byty v osobním vlastnictví velikosti 1+1 a 2+1, nejlépe s balkonem či lodžií. Zájem ale začíná pomalu růst i o byty větší (3+1, 4+1).

Faktor lokality má vysoký vliv na cenu nemovitosti, kde cena v žádané lokalitě dosahuje až dvojnásobku městského průměru. [54,55]

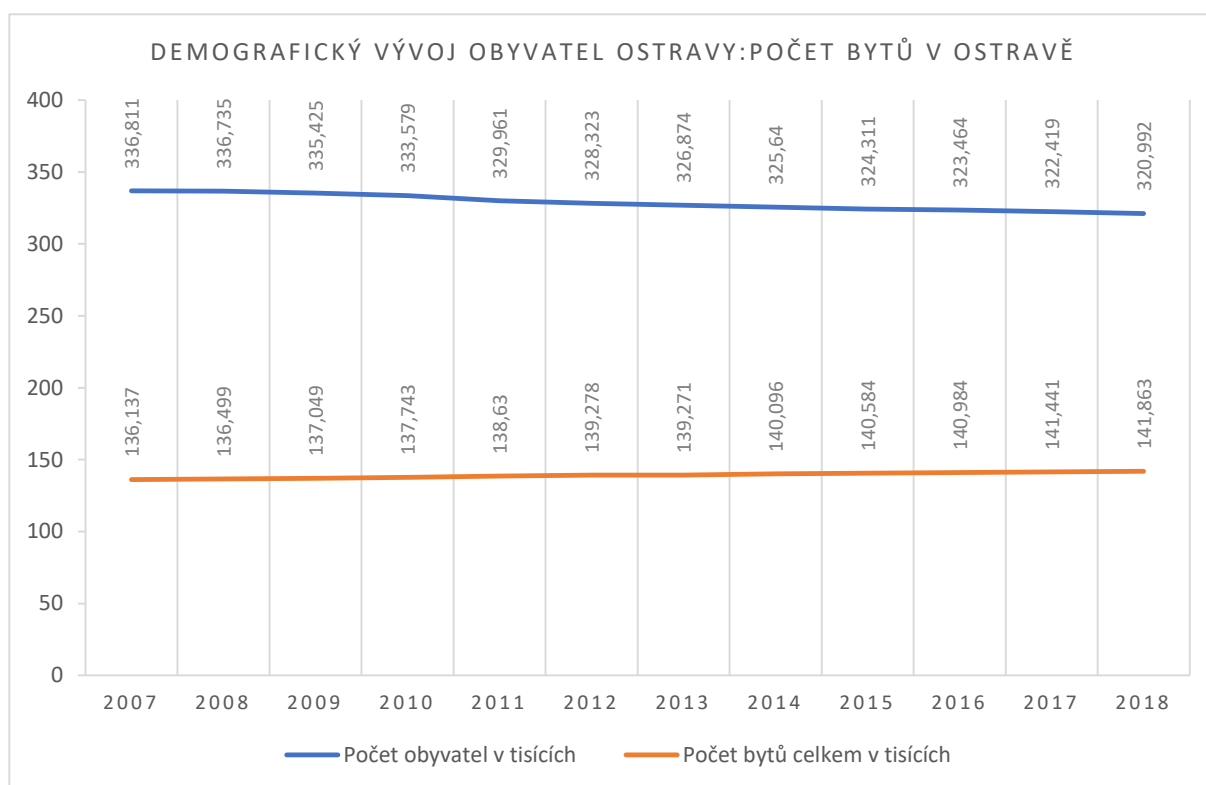
3.3.2 Demografický vývoj okresu Ostrava-Město versus výstavba nových bytů

Realitní odborníci dávají největší váhu faktoru nové bytové výstavby v absolutních číslech (rodinné domy, bytové domy, nástavby, přístavby, vestavby, byty vzniklé v nebytových objektech) ovlivněnému platným legislativním procesem, zatímco demografický vývoj odsunuli až na poslední pozici. V podstatě s nimi souhlasím, ale přesto považuji za zajímavé porovnat spolu tyto dva faktory v jednom grafu.

rok	Počet obyvatel	Počet bytů celkem	Počet nově kolaudovaných bytů
2007	336811	136137	362
2008	336735	136499	550
2009	335425	137049	694
2010	333579	137743	887
2011	329961	138630	477
2012	328323	139278	648
2013	326874	139271	443

2014	325640	140096	375
2015	324311	140584	488
2016	323464	140984	400
2017	322419	141441	457
2018	320992	141863	422

Což vyjádřeno graficky vypadá takto:

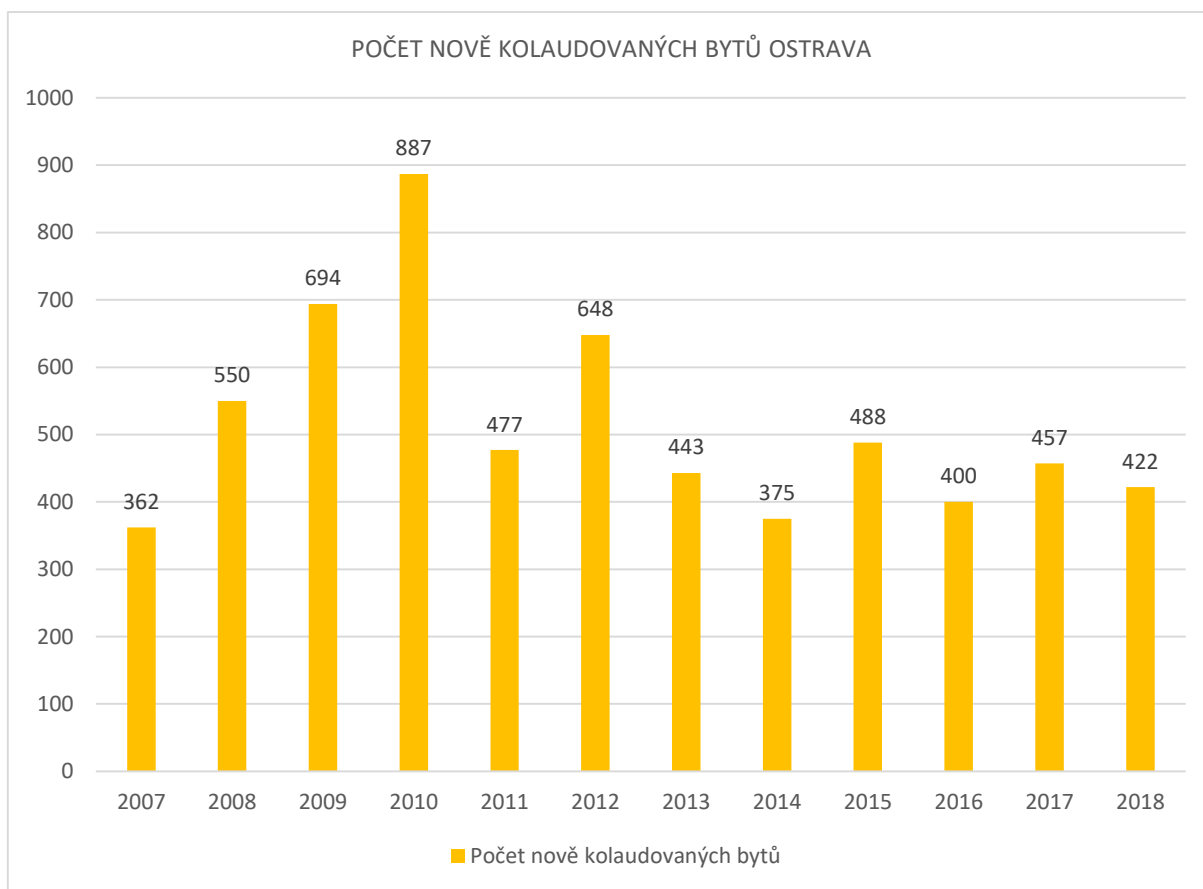


Graf 13: Demografický vývoj obyvatel Ostravy vs. Počet bytů v Ostravě v letech 2007-2018 (Zdroj: Statistická ročenka Moravskoslezského kraje [33-44])

Z těchto dat je patrné, že zatímco počet obyvatel Ostravy sice mírně, ale přesto víceméně lineárně klesá, počet disponibilních bytů naopak mírně roste.

Pokud tedy extrapolujeme křivky do budoucna a nedojde k nějakému, v tuto chvíli nepředvídatelnému vývoji, bytů v Ostravě by teoreticky mělo být v nejbližších letech dostatek, tento faktor však může být ovlivněn zvyšujícími se nároky na komfort bydlení. Praxe ovšem ukazuje, že na trhu přetrvává vysoký zájem kupců o investiční byty, což ve výsledku znamená, že poptávka stále převyšuje nabídku, z čehož plyne i tlak na další mírné zvyšování cen.

Pro rychlou orientaci jsem graficky vyjádřil i počet nově kolaudovaných bytů, kde je patrné, že po setrvačném doběhu po začátku krize došlo k výraznému poklesu výstavby, která se od roku 2013 stabilizovala víceméně na předkrizových hodnotách.



Graf 14: Počet nově kolaudovaných bytů v Ostravě v letech 2007-2018 (Zdroj: Statistická ročenka Moravskoslezského kraje [33-44])

3.3.3 Úrokové sazby, vliv změny úrokové sazby po skončení fixace

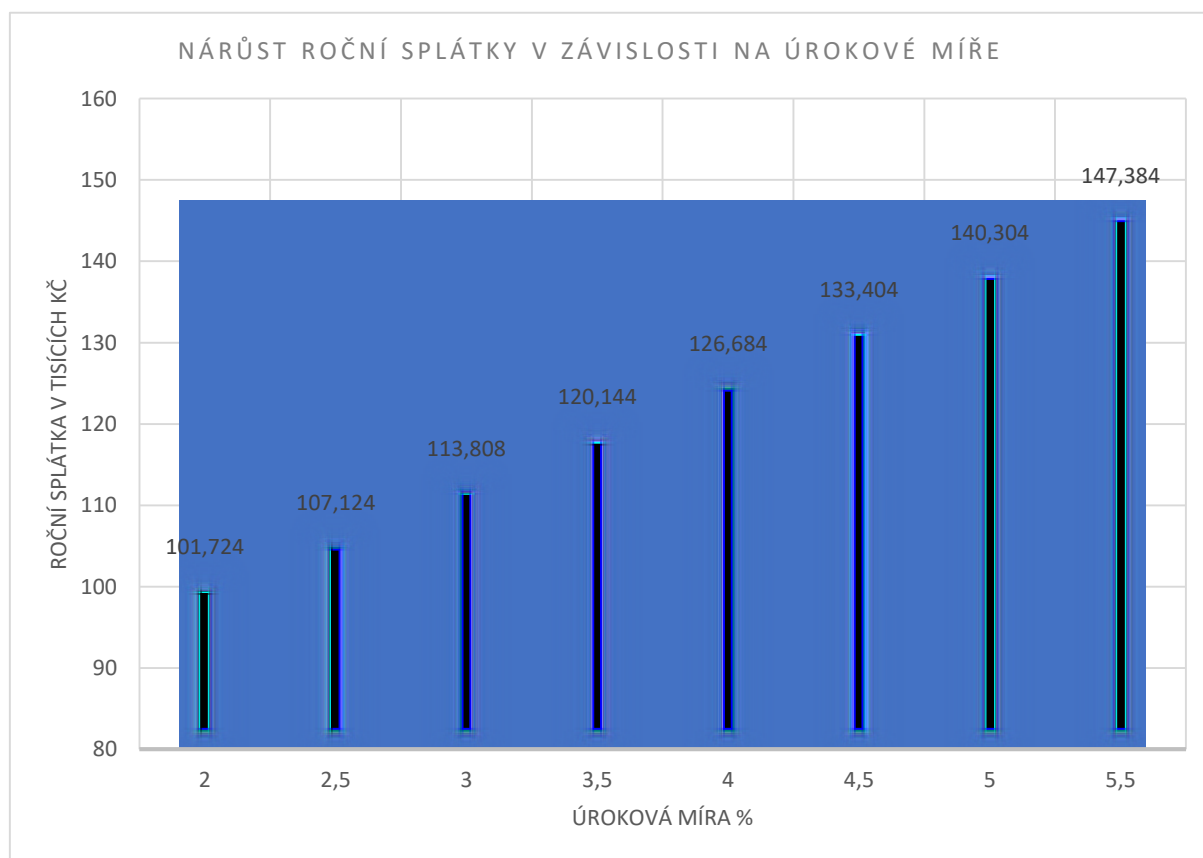
Výše úrokové sazby přímo ovlivňuje realitní trh. Jak výrazně, se ukázalo po zavedení restrikcí ČNB v říjnu 2018. Podle statistik developera Central Group se od té doby propadl podíl nových klientů, kteří nemovitost financují hypotečním úvěrem o 50 %. To znamená, že se čísla dostala pod úroveň roku 2015. [56, 57]

Do budoucna však mnohem větší dopad, než sazby u nové hypotéky může mít změna úrokových sazeb po ukončení fixace. Fixace úrokových sazeb se v ČR pohybuje z naprosté většiny (80-90 %) na pět a více let. Ovšem i tato fixace jednou skončí. Klienti, kteří čerpali hypotéku v dobách minimálních sazeb v letech 2016-2018 můžou být postaveni před problém zvýšení úrokové sazby o jedno, ale klidně i o dvě až tři procenta (za takzvanou „normální“ sazbu je považován úrok v rozmezí 4,5-5,5 %), což při průměrné výši úvěru, která je v Ostravě

cca 2 miliony a průměrné době splácení 25 let bude znamenat zatížení rodinného rozpočtu až o desetitisíce ročně.

Pokud k tomuto dojde, je vysoce pravděpodobné, že určité procento klientů, kterým vyšla Bonita v době nízkých sazeb jen taktak, bude muset přistoupit k nucenému prodeji nemovitosti. Vzhledem k výše popsaným faktorům to nejvíce dopadne na klienty, kteří si vzali hypotéku v roce 2015 v době minimálních úrokových sazeb hypoték a bude jim v příštím roce končit pětiletá fixace. Je to sice v tuto chvíli částečně kompenzováno cenovou politikou komerčních bank, ale tento trend dlouho nevydrží, nejnověji je k listopadu 2019 avizováno zvýšení sazeb minimálně u jedné banky (UniCredit Bank), ostatní banky hlásí zastavení dalších poklesů. Klienti, kteří čerpali hypotéku v roce 2016-2017 při pětileté a vyšší fixaci mají určitou naději, že ČNB do vypršení jejich fixace bude reagovat snížením sazeb.

Následující graf ukazuje nárůst roční splátky v závislosti na úrokové míře při hypotéce 2 miliony a době splatnosti 25 let (neuvažuje se s již uhrazenou anuitou)



Graf 15: Nárůst roční splátky v závislosti na úrokové míře (Zdroj:kalkulacky.idnes.cz [58], 2019)

3.3.4 Vývoj ekonomiky

Česká republika je proexportně orientovaná ekonomika a jak již bylo zmíněno, v tuto chvíli pravděpodobně vstupujeme do recesní fáze ekonomického cyklu, která může přerůst až do fáze krizové. To by znamenalo omezení výroby a nárůst nezaměstnanosti, kde Ostrava patří, díky své struktuře výroby, v této oblasti k vysoce citlivým regionům

Výhledy české ekonomiky jsou pro rok 2020 predikovány na růst 2,4 %, což znamená, že bude pokračovat tlak na růst cen nemovitostí. Pro rok 2021 je sice v tuto chvíli předpokládán růst 2,2 % a pro rok 2021 pak 2,1 %, ale tato čísla se budou určitě ještě měnit a spíše směrem dolů. Předpokládá se, že růst bude ovlivněn především slabší spotřebou domácností, která bude ovlivněna vyšší inflací. Tento výhled je však ohrožen řadou rizik, která by mohla růst dále zpomalit. Vývoj bude téměř jistě kopírovat současný vývoj německé ekonomiky se kterou jsme hospodářsky svázáni a v následujících letech recese zasáhne nepochybně i český ekonomický prostor, což by mohlo vést k poklesu příjmu domácnosti a pokud se to spojí s jinými negativními faktory, může to vést k nuceným prodejům, a tedy zvýšení nabídky na realitním trhu, což by se mohlo odrazit v poklesu cen. A Ostrava, jakožto průmyslové centrum, je na útlum hospodářství obzvláště citlivá. [59, 60]

3.3.5 Politika ECB a ČNB

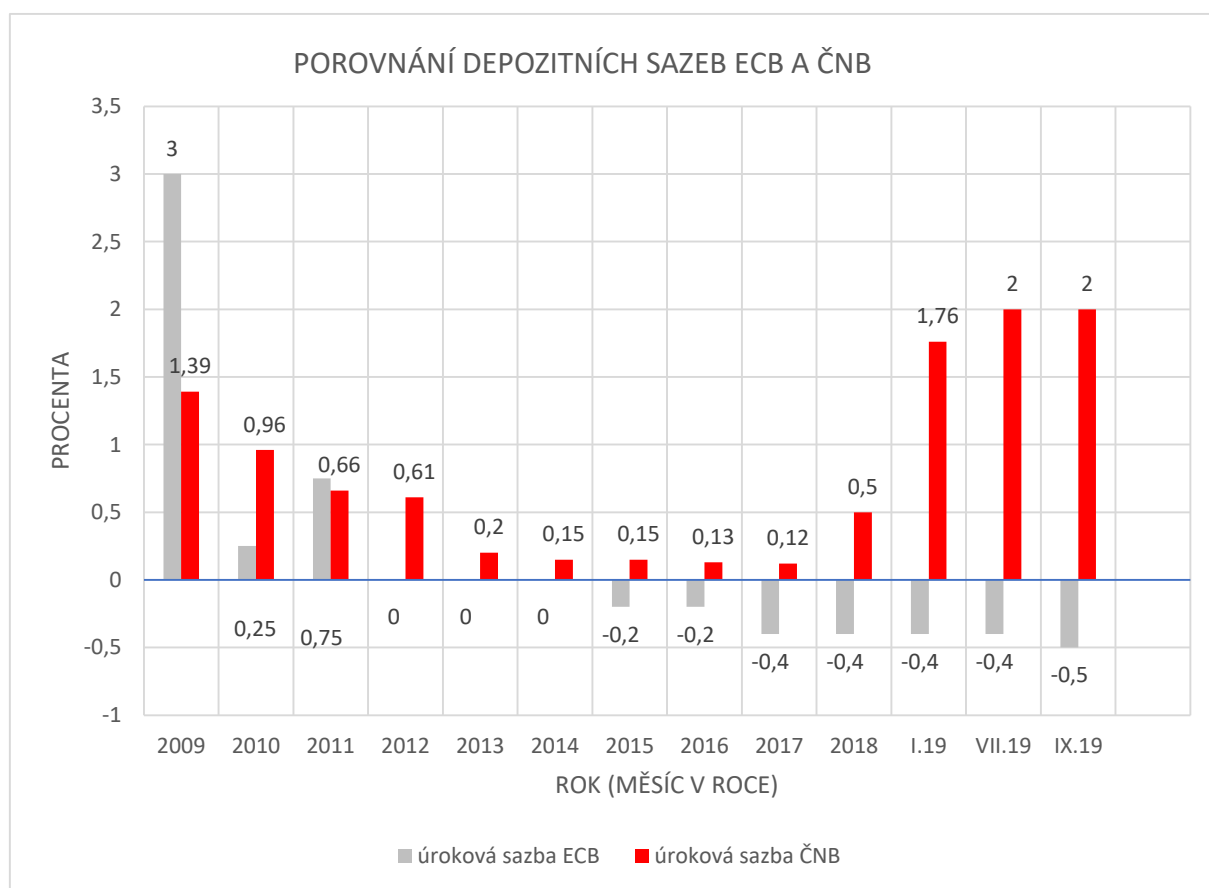
Politika Evropské centrální banky je do jisté míry nevyzpytatelná, takže pole možností je opravdu široké. Vzhledem k vývoji světové ekonomiky, zvláště pak v Evropě té německé, kdy dochází již několik čtvrtletí po sobě ke zpomalování růstu, je možné předpokládat recesi, která může přerůst i v krizi. ECB, ač ještě v květnu 2019 slibovala, že stávající depozitní sazbu nebude z hodnoty -0,4 % do konce pololetí 2020 dále snižovat, v září 2019 ji snížila o dalších 10 bazických bodů na -0,5 %. Je tedy možné předpokládat, že chování ECB bude kopírovat to z krize předešlé. To znamená, že pokud se bude ECB držet svého, pro banku nepřirozeného chování, stejně jako v letech 2009-2010, kdy depozitní sazba klesla o více než 3 % (z 4,25 % na 1 %), může to s cenami udělat opravdu cokoliv. A to ještě můžeme jen doufat, že nesníží depozitní úrokové sazby opět o katastrofální 3 %, což by otevřelo prostor pro spekulaci s nemovitostmi pro velké investory, pro které je výhodnější uložit peníze do nemovitostí než ztrácet jejich hodnotu reálně v bance, což by se projeвило dalším růstem cen.

ČNB, která považuje současné ceny nemovitostí za nadhodnocené se tomuto faktu již ve druhém pololetí 2017 snažila čelit zvýšením úrokových sazeb a LTV, což přibrzdilo hypoteční trh. Komerční banky však v rámci konkurenčního boje začaly sazby ve druhém pololetí roku

2019 opět snižovat. Vzniká tím opět mnoho variant možného vývoje. Nebude-li ČNB ve snižování následovat ECB, téměř jistě to vyvolá příliv spekulativní kapitálu, který bude investován z velké části i do nemovitostí, což bude stimulovat růst cen nemovitostí. Současná prognóza ČNB však počítá spíše s udržením nebo mírným zvýšením sazeb. [74]

Při poklesu úrokových sazeb ČNB, sníží své sazby i komerční banky, hypotéky se stanou opět dostupnější, což také vyvine tlak na růst cen nemovitostí. [22-26,48,49, 71]

Velký vliv na politiku ČNB může mít i americký FED. Sazba FED je v tuto chvíli pod sazbou ČNB a očekává se další pokles, takže v tuto chvíli je možný i pokles úrokových sazeb ČNB. [72,73]



Graf 16: Srovnání depozitních sazeb ECB a ČNB v letech 2009-2019 (Zdroj: [61, 62, 63], 2019)

Graf ukazuje, že úrokové sazby ČNB většinou kopírují trend vývoje sazeb ECB.

Dalším regulatorním zásahem ČNB je cílené udržování inflace na hladině okolo 2,5 %, což samo o sobě vede k nominálnímu růstu cen nemovitostí. Stále také ještě doznívá efekt oslabování koruny intervencemi, i když tlak již není tak velký jako v roce 2017. Ten se

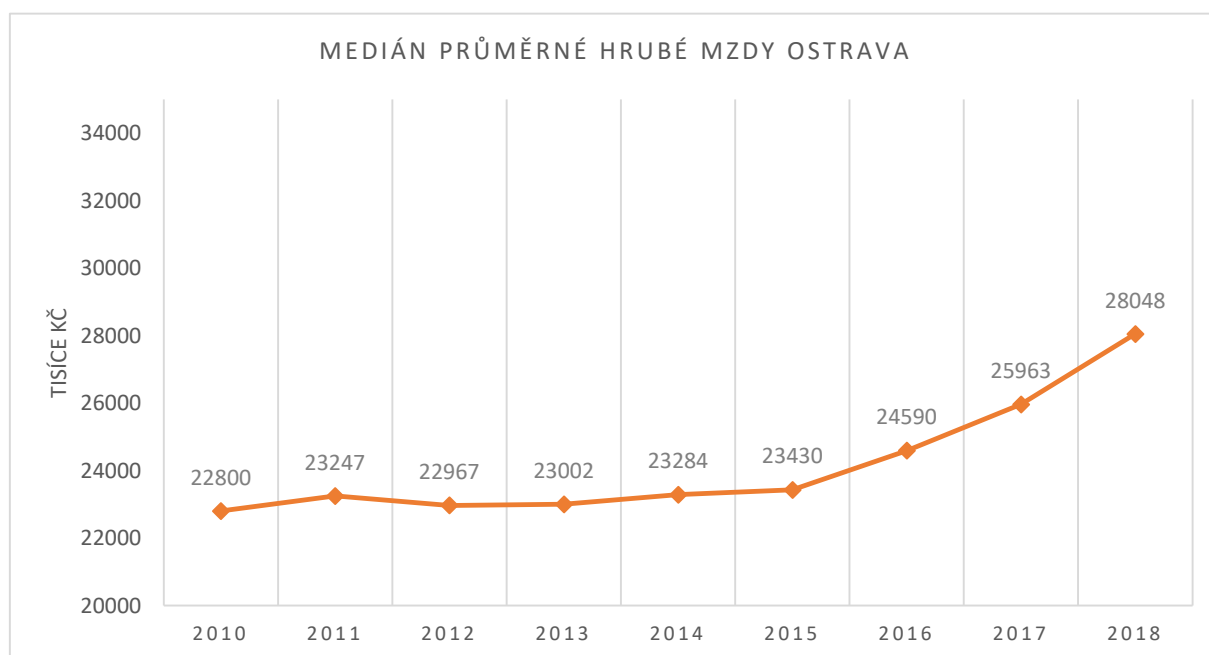
projevoval převážně v Praze, a několika dalších lukrativnějších lokalitách, kde cizinci levněji nakupovali. Ostravy se to nijak nedotklo, protože cizincům z Koreje a Indie platí nájemné mateřská společnost a nemají důvod si nemovitosti pořizovat do vlastnictví.

V nejbližší dvou letech tedy ČNB zřejmě nebude úrokové sazby zvyšovat, ale pravděpodobnější je spíše pokles na úroveň roku 2018. Toho využijí i komerční banky a hypoteční úvěry se stanou opět dostupnějšími, což povede k růstu cen nemovitostí. Vliv politiky centrálních bank bude celorepublikový bez specifických dopadů na Ostravu.

Všechny zmíněné konsekvence ovšem mají jedno velké ale. Tento vlivový faktor je velice obtížný na predikci, a tedy i na dopady, protože jen za dobu zpracovávání této diplomové práce se některá data stačila změnit, některá i dvakrát (sazby FED). Vždyť i interval spolehlivosti uváděný ČNB na horizontu tří let je +/- 30 %. [75]

3.3.6 Vývoj mediánu mezd v Ostravě

Medián hrubé měsíční mzdy v Ostravě má, jak ukazuje následující graf, stále stoupající úroveň. K možnosti poklesu mediánu zatím nejsou indicie, ale toto nebezpečí při negativním vývoji HDP vždy hrozí. Jak už bylo zmíněno u faktoru ekonomického vývoje, prognózy růstu HDP jsou podle ČNB pro rok 2020 ve výši 2,4 %, pro rok 2021 2,2 % a pro rok 2022 pak 2,1 %, takže se zdá být pravděpodobné, že mzdy budou tento vývoj kopírovat, ale neporostou-li více než inflace, dojde k poklesu reálných příjmů domácností.



Graf 17: Medián průměrné mzdy v Ostravě v letech 2010-2018 (Zdroj: [65], 2010-2018)

Vývoj mezd nad horizont roku 2021 je obtížně stanovitelný, ale s pravděpodobností blížící se recese, která zasáhne i českou ekonomiku, dojde ke zpomalení růstu mezd, který v posledních letech překračoval výrazně růst produktivity práce, nebo dokonce k jeho zastavení. Na Ostravě, jako průmyslovém centru, by se dopady podepsaly více než na zbytku republiky.

3.3.7 Daňové úlevy

Podle současné legislativy je možné si z úvěru ze stavebního spoření nebo hypotéky od daňového základu odečíst až 300.000 ročně. Pokud úvěr netrval po celý roku, lze za každý měsíc jeho trvání odečíst od daňového základu poměrnou část, tedy až 25.000 korun. Odečet je možné uplatnit jen na skutečně zaplacené úroky v daném roce. Pro uplatnění odpočtu musí být plátce daně účastník úvěrové smlouvy v roli dlužníka nebo spoludlužníka. Dále musí poplatník vlastnit nebo spoluvlastnit úvěrem financovanou nemovitost. Úvěrem financovaná nemovitost musí být určena k trvalému bydlení poplatníka, nebo k trvalému bydlení osob jemu blízkých. Investiční byty, které slouží k pronájmu, tuto podmínku nesplňují. Pokud poplatník chce odečíst z daně úroky z úvěru, který sloužil ke koupi pozemku, musíte na něm do čtyř let od podpisu úvěrové smlouvy „papírově“ zahájit stavbu nemovitosti sloužící k bytovým účelům. V opačném je povinen odečet zpětně dodanit.

Daňové úlevy nemají pro Ostravu žádná specifika a zatím jsem nikde nezaregistroval, že by mělo dojít k jakýmkoliv změnám. [76]

3.3.8 Sdílená ekonomika, urbanizace a suburbanizace

Sdílená ekonomika je jeden z faktorů, kterým realitní odborníci v Ostravě přikládají jen prakticky zanedbatelný význam

O něco větší vliv na bytový trh má v Ostravě proces **urbanizace a suburbanizace**. Aktuálně ale není pro větší rozmach další urbanizace v Ostravě příliš prostoru. Do budoucna přicházejí do úvahy zrekultivované brownfields v blízkosti centra města. V současné době se již několik let hovoří o výstavbě nové výškové budovy v blízkosti zábavního centra Forum Nová Karolina. Mělo by jít o minimálně dvanáctipatrovou budovu s podzemním parkovištěm, jejíž účel by mohl být mimo jiné i rezidenční. Prozatím je však tento projekt ve stadiu posuzování investičních záměrů. [77, 78]

Pro vývoj na trhu nemovitostí v Ostravě je podstatnější probíhající suburbanizace, kdy středně a výše příjmové skupiny obyvatel odchází z centra měst na jeho periferie. V Ostravě byl oproti jiným městům proces suburbanizace přibrzděn náročnější transformací po roce 1989. V souvislosti se specifickou prostorovou strukturou vysoce urbanizovaného Ostravska dochází k migraci obyvatelstva dále od centra. Vzhledem k tomu, že z východu je Ostrava obepínána pouze městskou krajinou, směřují migrační toky do sousedních obcí na jihu (Nová Bělá, Stará Bělá, Proskovice, Brušperk, Krmelín, Stará Ves nad Ondřejnicí), částečně i na sever města (Ludgeřovice, Markvartovice, Šilheřovice). Nejvíce však láká k postavení rodinného domu nejatraktivnější krajinné prostředí (s nejméně znečištěným ovzduším) západně od Ostravy v zázemí městského obvodu Poruba (Klimkovice, Vřesina, Dolní Lhota, Velká Polom). Vzhledem k relativně velké nabídce stavebních pozemků a vstřícnosti obcí při změně územních plánů je možné předpokládat, že v této oblasti poroste počet obyvatel v nejbližší budoucnosti i nadále výrazným tempem. Také fakt, že Ostrava-město má ve své podstatě velmi malý okres, a již blízké obce s dobrou dopravní dostupností někdy spadají do sousedního okresu, se to projevuje i jako demografický úbytek obyvatelstva v okrese Ostrava-město. [79]

3.3.9 Vliv dohody Basilej III

Dohoda Basilej III je nová regulatorní soustava opatření pro dohled nad bankami zaměřená na zlepšení schopností bank absorbovat šoky vzniklé ekonomickými cykly a zlepšení managementu správy rizik. Globální finanční systém je ve své podstatě založen na úvěrech a aby mohla bublina pokračovat ve své existenci, musí neustále růst. Dohoda Basilej III a regulace, které s sebou nese, jejich tok významně omezí, což může vést k prasknutí bubliny a vyvolání pádu celé globální ekonomiky. I v případě, že se konečnou implementaci Basilej III podaří urdit, je odhadován vzrůst úrokových sazeb minimálně o 1,3 %. Pro porovnání je možné se podívat na vznik krize v roce 2008, která začala jako americká hypoteční krize, kdy byla implementována výrazně mírnější dohoda Basilej II, což byl onen symbolicky špendlík, díky kterému tehdejší bublina splaskla. Basilej III měla být původně definitivně implementována v průběhu roku 2019. V březnu 2019 ale Banka pro mezinárodní vyrovnání (BIS) přidala do dohody požadavek na přeřazení zlata ze třetí do první kategorie rezerv, což v podstatě znamená nový přechod ke zlatému standardu, který byl opuštěn v roce 1976. To by předlužená americká ekonomika, která i při svých zásobách zlata více než 8.100 tun, neunesla, proto si FED, který se vážně polekal možností hyperinflace (na jeden zlatem krytý dolar jich po světě obíhá 30 „bezcných“), vynutil odklad plné implementace do 1.1.2022.

Dohoda Basilej III je zatím velká neznámá, která určitě ovlivní globální ekonomiku a tím i téměř všechny zde jmenované výchozí předpoklady podle rychlosti a šíře implementace. Očekává se prudký růst ceny zlata. Zlato je ovšem pupeční šňůrou svázáno s ropou, povede to tedy i k nárůstu cen ropy, což dále nalomí světovou ekonomiku, která již nyní není v nejlepší kondici. České banky jsou sice podle ratingu agentur jako Moody's nebo Standard & Poor's dobře připraveny, ale vzhledem k nedávnému neuváženému výprodeji českého zlatého pokladu může dojít k určitým měnovým otřesům.

I když realitní odborníci o dohodě Basilej III nemají zatím žádné povědomí, já ho považuji za důležitý faktor, který ovlivní nejen Ostravsko, ale celou globální ekonomiku a tedy i realitní trh. [80-85]

3.3.10 Nebezpečí vzniku realitní bubliny

Cena nemovitostí, je určována dvěma základními prvky, a to poptávkou a nabídkou. Aby mohlo dojít ke vzniku realitní bubliny, musí se nabídková cena výrazněji odpoutat od užitné hodnoty nemovitosti, tedy musí dojít ke spekulaci na cenu budoucí. Vzhledem k tomu, že ceny stavebních materiálů i mzdy řemeslníků neustále rostou, je určité mírné zvyšování ceny v pořádku, ale strmý nárůst cen v posledních letech v pořádku určitě není. Tento fakt potvrzuje i ČNB, která považuje aktuální ceny nemovitostí za nadhodnocené o asi 15 %. Toto se týká celorepublikového průměru, protože v Ostravě, jako jednom z mála měst v republice, ceny v posledních letech víceméně stagnují, v tomto roce, podle některých zdrojů dokonce došlo k jejich mírnému poklesu.

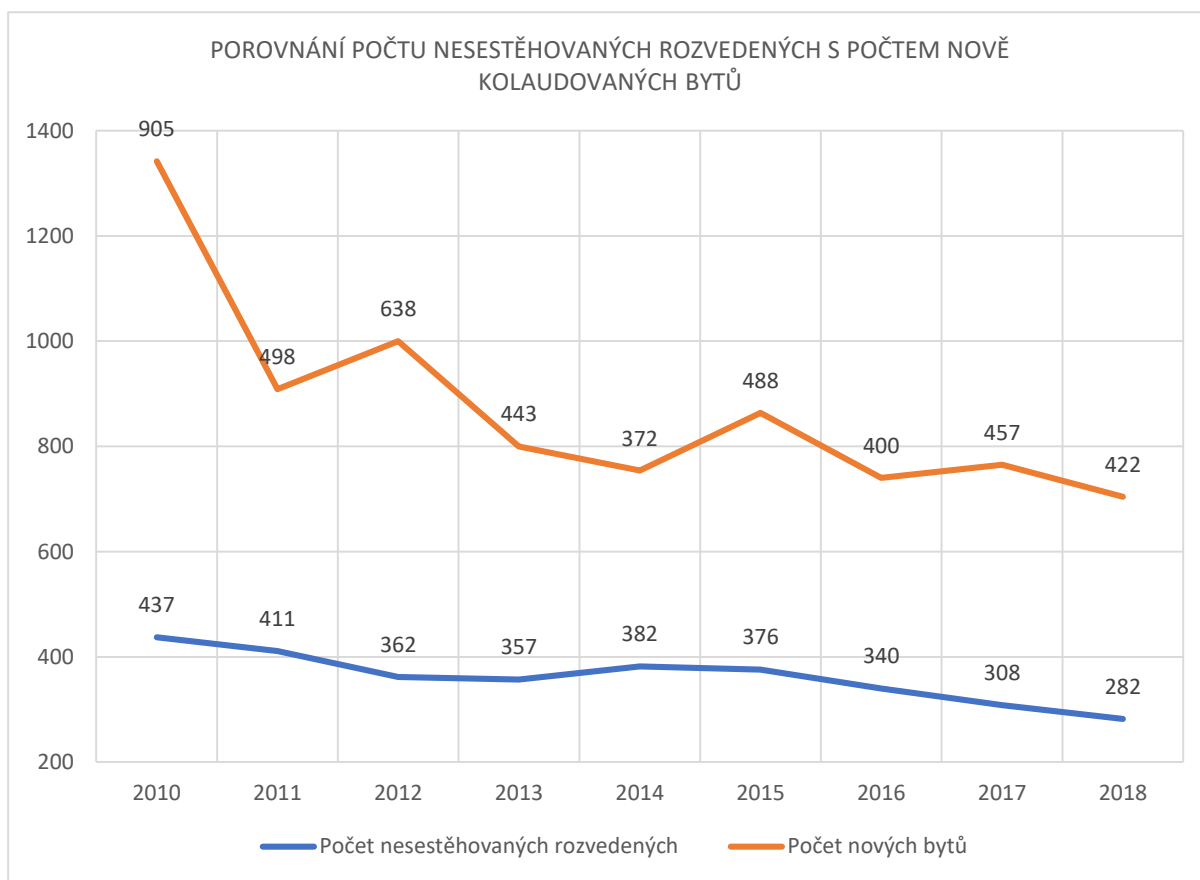
Průměrné tempo zdražování nových bytů v roce 2018 činilo jen 3 %, což je o necelé procento více než byla loňská míra inflace. Realitní bublina nám tedy pravděpodobně v blízké době nehrozí. Komplikované povolovací procesy i nadále snižují nabídku nových bytů. Riziko vzniku hypoteční bubliny je v Ostravě ještě na nižší úrovni než v jiných regionech. [86, 87]

3.3.11 Vliv sociálního chování

I když počet obyvatel Ostravy klesá a počet bytů stoupá, neznamená to automaticky do budoucna převis nabídky nad poptávkou. Protože se určitým způsobem mění i sociální chování obyvatelstva. Počet rozvodů v Ostravě má sice v posledních letech klesající tendenci, ale i tak se toto číslo aktuálně pohybuje okolo 700 ročně, což při hypotetickém sestěhování 60 % rozvedených s novými partnery (procento, které vyplynulo odvozené ze šetření ve skupině 40+ let-Příloha 2), vzniklou bytovou potřebu zbylých 40 % rozvedených teoreticky pokrývá počet

nově kolaudovaných bytů. Proti rozvodovosti vstupuje navíc do hry životní postoj generace mileniálů (generace Y, narození po 1984), kteří až z 20 % využívají takzvaného *mama hotelu* místo osamostatnění. Dalším možným vlivem je migrace, ale vzhledem k tomu, že se v Ostravě nechystají žádné ambiciózní rozvojové plány, bude docházet spíše k migraci směrem ven.

Při setrvání v současném trendu sociálních interakcí, tento faktor trh s bydlením v Ostravě neovlivní.



Graf 16: Porovnání počtu nesestěhovaných rozvedených s počtem nově kolaudovaných bytů 2010-2018
(Zdroj: Statistická ročenka Moravskoslezského kraje [36-44], vlastní)

3.4 Ostatní, obtížně předvídatelné předpoklady možného vývoje

Z obtížně předvídatelných vlivů hrozí v Ostravě prakticky pouze povodně, které zasáhly Ostravu naposledy výrazněji v roce 1997 a na dnešní cenu nemovitostí nemají prakticky žádný vliv. Pokud by i přes přijatá protipovodňová opatření došlo k jejich opakování, částečně by se to mohlo v cenách projevit. Další, byť malou možností jsou otřesy na poddolovaných územích, ale vliv na ceny mimo postiženou lokalitu to nebude mít žádný.

4 Predikce a doporučení

4.1 Hypotetické scénáře možného vývoje

Na základě jednotlivých faktorů, diskutovaných v kapitole 3, které mohou ovlivnit vývoj cen nemovitostí v Ostravě jsem sestavil pět základních scénářů možného budoucího vývoje trhu v letech 2020-2022. Je zřejmé, že teoretické množství možných scénářů je prakticky nekonečné, protože jednotlivé faktory se mohou libovolně kombinovat a dopadat s různou intenzitou a často dokonce působit proti sobě. Z pěti základních variant ohodnocených školním známkováním, na základě informací získaných od realitních makléřů s mnoholetými zkušenostmi a po prostudování dostupných informací, jsem pak stanovil z mého pohledu, nejpravděpodobnější scénář možného budoucího vývoje. V hodnocení scénářů jsem za optimistický považoval ten, který slibuje zachování současného realitního boomu s dalším vzestupem cen, byť z pohledu potencionálního kupujícího by to bylo možné posuzovat přesně opačně.

Vysoce optimistický-známka 1

Předpoklady:

- Stávající stavební výroba zůstane zachována, nebo vzroste
- Demografický vývoj zůstane nezměněn
- Úrokové sazby ČNB klesnou na úroveň roku 2017
- ČNB povolí opět LTV ve výši 100 %
- Vývoj ekonomiky nebude zasažen recesí, dojde k zachování růstu okolo 3 % HDP
- Mzdy porostou více než produktivita práce
- Daňové úlevy zůstanou zachovány
- Basilej III nebude implementována

Při splnění těchto výchozích podmínek bude současný vývoj, možná s drobnou korekcí snížení tempa růstu, zachován. Realitní bublina se udrží při životě a bude dále nafukována.

Pravděpodobnost tohoto scénáře je ovšem velice nízká, přisuzuji mu 10 %.

Mírně optimistický- známka 2

Předpoklady:

- Stávající stavební výroba zůstane zachována
- Demografický vývoj zůstane nezměněn
- Úrokové sazby ČNB mírně klesnou na úroveň roku 2018
- ČNB zvedne LTV na úroveň 90 % pro všechny klienty
- Vývoj ekonomiky nebude zasažen recesí, růst HDP bude okolo 2,5 % HDP
- Mzdy porostou nad inflaci, ale již ne nad produktivitu práce
- Daňové úlevy zůstanou zachovány
- Basilej III bude implementována jen částečně

Při splnění těchto výchozích podmínek je možné očekávat mírný růst cen nemovitostí zhruba ve shodě s inflací. Realitní bublina se udrží při životě a bude jen mírně přifouknuta.

Pravděpodobnosti tohoto scénáře přisuzuji 20 %.

Neutrální- známka 3

Předpoklady:

- Stávající stavební výroba zůstane zachována
- Demografický vývoj zůstane nezměněn
- Úrokové sazby ČNB se udrží na současné úrovni
- ČNB ponechá LTV na úrovni 80 %
- Vývoj ekonomiky částečně ovlivní recese, růst HDP zpomalí pod 2 %
- Mzdy porostou maximálně ve shodě s inflací
- Daňové úlevy zůstanou zachovány
- Basilej III bude implementována bez přechodu na zlatý standard

Při splnění těchto výchozích podmínek je možné očekávat mírný růst cen nemovitostí zhruba ve shodě s inflací. Realitní bublina nadále neporoste

Pravděpodobnost tohoto scénáře odhaduji na 40 %.

Mírně pesimistický- známka 4

Předpoklady:

- Stávající stavební výroba mírně poklesne
- Demografický vývoj zůstane nezměněn
- Úrokové sazby ČNB porostou o 1-2 %
- ČNB sníží LTV pod 80 %
- Vývoj ekonomiky, růst HDP zpomalí pod 1 %
- Mzdy porostou pod inflaci
- Daňové úlevy zůstanou zachovány
- Basilej III bude implementována bez přechodu na zlatý standard

Při splnění těchto výchozích podmínek je možné očekávat stagnaci cen nemovitostí, ale spíše mírný pokles. Hrozí splasknutí realitní bubliny.

Pravděpodobnost tohoto scénáře odhaduji na 20 %.

Vysoce pesimistický- známka 5

Předpoklady:

- Stávající stavební výroba poklesne
- Demografický vývoj zůstane nezměněn
- Úrokové sazby ČNB porostou o více než 2 %
- ČNB sníží LTV pod 80 %
- Vývoj ekonomiky ovlivní recese následovaná krizí, růst HDP zpomalí pod 1 %
- Mzdy neporostou
- Daňové úlevy zůstanou zachovány
- Basilej III bude zcela implementována

Při splnění těchto výchozích podmínek je možné očekávat další hypoteční krizi, ceny nemovitostí se výrazně propadnou, realitní bublina nadále splaskne

Pravděpodobnost tohoto scénáře odhaduji na 10 %,

Ještě, než přistoupím k vlastnímu hodnocení jednotlivých bodů a stanovení scénáře, uvádím několik informací, které mé hodnocení ovlivnily.

4.2 Historický náhled

V české republice došlo historicky ke třem skokovým nárůstům cen nemovitostí. První nastal v letech 2000-2004, kdy došlo k nárůstu o cca 80 %, po ochlazení došlo ke korekci o 15 % směrem dolů. Druhý masivní růst probíhal v letech 2006-2008, kdy nemovitosti posílily o cca 60 % a po korekci o 17 % oslabily. Aktuálně se pohybujeme v amplitudě třetího prudce rostoucího cyklu, který začal v roce 2016. Ceny vzrostly asi o 40 % a není důvod se domnívat, že by se předchozí vývoj neměl opakovat. Nejčerstvější data dokonce naznačují, že se růst cen zastavil, a v některých méně lukrativních lokalitách došlo i k mírnému poklesu. Žádné indicie ale zatím nenaznačují, že by pokles měl být dramatický.

4.3 Nová výstavba

Jedním z primárních faktorů ovlivňujících cenu rezidenčních nemovitostí je nová výstavba. Samotné město Ostrava má v tytu chvíli otevřených pět projektů výstavby nových nájemních bytů, kterých by mělo být na horizontu dvou let dokončeno téměř 200. Diskutovaný nový stavební zákon by měl uvolnit ruce developerům snížením náročnosti administrativy (aktuálně od projektu po kolaudaci až 8 let), což by za příznivé ekonomické situace vedlo k zintenzivnění výstavby. Ceny nových bytů však nebudou při stávající ceně práce a stavebních materiálů nízké a určitě cenu směrem dolů nevychýlí. V horizontu 3-4 let nedojde k výraznějšímu navýšení nabídky nových bytových nemovitostí.

4.4 Vlastní hodnocení

Ke stanovení vlastního hodnocení jsem použil školní stupnici 1-5, kde 1 je vývoj optimistický. Každému faktoru jsem přiřadil váhu 1-5, kde 1 je nejmenší vliv faktoru. Součinem známky a váhy mi vyšlo bodové hodnocení jednotlivých faktorů. Pro stanovení výsledné známky jsem podělil součet bodových hodnocení faktorů a podělil je součtem vah.

Faktor	známka	váha	součin
Stavební výroba	3	3	9
Demografický vývoj	2	1	2
Úrokové sazby	2	5	20
Vývoj ekonomiky	3	5	15
Aktivita ČNB	3	4	12
Vývoj mezd	2	3	6
Daňové úlevy	2	2	4
Urbanizace, suburbanizace	2	1	2
Basilej III	4	4	16
Legislativní procesy stavby	3	3	9
Součty		32	105
Výsledná známka	3,28		

Výsledná známka je 3,28 což znamená, že v Ostravě na realitním trhu předpokládám vývoj o něco málo horší než neutrální. Ceny budou v průběhu roku 2020 až na výjimky u dobře situovaných nemovitostí víceméně stagnovat, v následujících dvou letech může dojít k mírnému poklesu, na horizontu 3-4 let, po odeznění nastupující recese a hospodářském oživení, ceny nemovitostí začnou opět pozvolna růst, ale prudký vzestup, jako v předchozích cyklech je vysoce nepravděpodobný.

Tento scénář mi potvrzují i názory realitních odborníků získané z internetu, z nichž dva uvádím. Podle Martina Moravce z realitní kanceláře Ostravský realitní servis ceny nemovitostí v Ostravě již dále nerostou. *"Najdou se občas nemovitosti, u kterých jejich majitelé zkouší, co ještě trh snese, ale jsou to výjimky. Velkou ranou je zprísňení hypoték. Reálně už teď vidíme, že lidé mají problém s financováním převážně bytů v původním stavu. Mít 20 % z ceny nemovitosti, další 4 % na úhradu daně + peníze na rekonstrukci, je pro mnohé zájemce již nereálné. Tito lidé nyní nemají šanci byt koupit".* Velmi podobně hodnotí aktuální situaci vývoje cen bydlení také Magdaléna Horčíčková z ostravské realitní kanceláře Artemis. *"Ceny bytů rostou již nepatrně, je to velmi závislé na lokalitě, stavu či vlastnictví."* [88]

4.5 Důsledky potvrzení tohoto scénáře

Zájemci o vlastní bydlení budou mít v nejbližších letech pro nákup nemovitostí zhruba stejné podmínky jako nyní. Nemovitosti si cenu udrží zhruba na současné úrovni, Investiční chování těch, kteří kupují za hotové nebude nijak ovlivněno, je to ovšem jen malý segment trhu. Pro

zájemce o financování pomocí úvěrů se podmínky změní k horšímu, navíc jejich ochota k investičním aktivitám bude záporně ovlivněna vývojem ekonomiky. Dojde tedy k určitému poklesu poptávky po nemovitostech, a následně i hypotečního trhu. Je možné předpokládat, že cena dobře situovaných nemovitostí se udrží nebo mírně vzroste a případné propady cen zaznamenají jen nemovitosti méně lukrativní. Právě fakt, jak je nemovitost situována, bude v budoucnu hlavním katalyzátorem nebo naopak inhibitorem ceny.

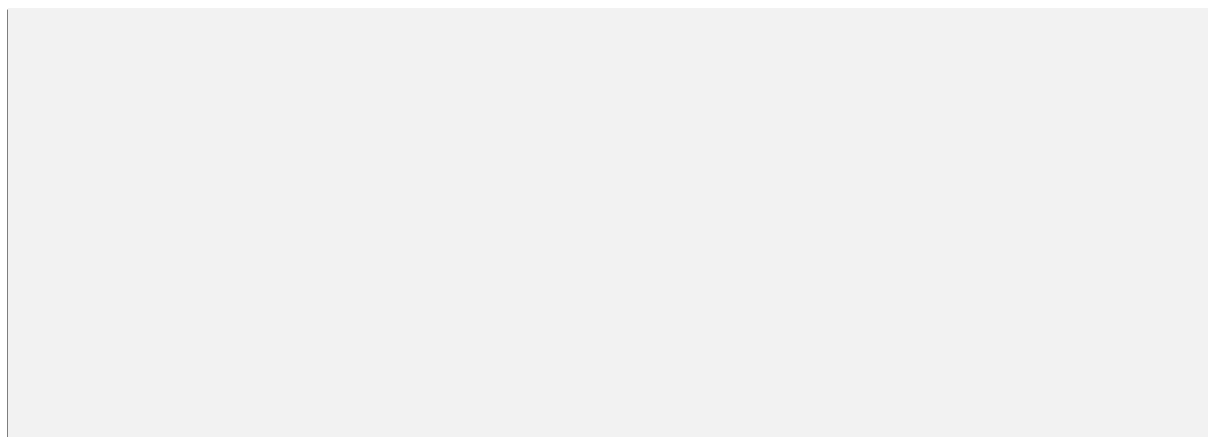
Vzhledem k tomu, že již nyní je vlastní bydlení pro široký okruh potencionálních zájemců prakticky nedostupné, dojde také souběžně k vyššímu zájmu o nájemní bydlení. Mladší, flexibilnější generace, bude bezstarostnému nájemnímu bydlení dávat přednost jednoznačně. To vyvolá tlak na zvyšování nájemného, kde tedy v nejbližších letech můžeme určitě očekávat další růst. Tím se bude Česká republika přibližovat standardu západní Evropy. Z výsledků monitoringu výstupů významných developerských společností je patrné, že řada z nich toto očekávání již zařadila do svých plánovaných projektů. [89, 90]

4.6 Doporučení pro investory

Za investora budu považovat fyzickou nebo právnickou osobu, která se rozhodne koupit bytovou nemovitost ať už za účelem bydlení nebo poskytování pronájmu dlouhodobého, či krátkodobého. Kupuje-li investor byt pro potřebu vlastního bydlení, je nutné, aby zvážil všechny výše diskutované možnosti související s hospodářským vývojem a úrokovými sazbami. Dlouhodobý trend vývoje cen nemovitostí je, byť s občasnými poklesy, rostoucí. I přes současnou stagnaci a očekávaný mírný pokles v nejbližších letech bych tedy osobně koupil doporučil, protože to, co zaplatí na nájmu, většinou, při dobře zvolené délce splácení, postačuje na pokrytí splátky hypotéky. Bohužel, podstatná část ostravských rezidentů se bojí jakéhokoliv rizika (nebo to může být i díky jejich pohodlnosti) a raději platí vysoké nájemné, třeba společnosti RESIDOMO (viz příloha 1).

Lepší situace je u typu investorů, kteří mají v úmyslu byty nadále pronajímat. Tady pro ně hraje situace popsaná v kapitole 4.5 a tuto investici můžu s klidným svědomím označit za bezpečnou, s vysokým potenciálem zhodnocení v dlouhodobém horizontu. U jiných finančních derivátů je možné sice dosáhnout vyšších výnosů, ale za cenu mnohem vyšší míry rizika. Při aktuálních cenách průměrného pronájmu v Ostravě a cenách bytů se návratnost pohybuje okolo 15 let. K tomu se na dlouhodobém horizontu bude nemovitost s vysokou pravděpodobností i zhodnocovat a nájmy také porostou, což znamená, při splátkách úvěrů z výnosů, zkrácení doby návratnosti investice.

Když se na to podíváme v konkrétních číslech za předpokladu investování hotových peněz



- za předpokladu využití 100 % hypotéky na 15 let s úrokem 3 %, tedy nižším, než je aktuální, [50] vychází splátka na 10.000 Kč měsíčně.

Tento prostý výpočet odpovídá zároveň i na otázku, proč bych investici doporučil i drobným investorům pro potřebu vlastního bydlení.

4.7 Doporučení pro manažery prodeje realitních kanceláří a developery

Pokud realitní kancelář sama vlastní bytové nemovitosti, platí pro ni totéž, co bylo doporučeno ostatním investorům, tedy nemovitosti, které nemá v úmyslu dále pronajímat, v co možná nejkratší době prodat. Ceny jsou v tuto chvíli víceméně na vrcholu amplitudy, a i kdyby k žádnému poklesu cen nedošlo, dojde minimálně k poklesu reálné hodnoty vložených finančních prostředků ve shodě s inflací, kterou má ČNB v úmyslu udržovat na hodnotě kolem 2,5 %. Prodeji v tuto chvíli nahrává ještě stále relativně vysoká poptávka.

Doporučovat něco developerům si nedovolím, protože se domnívám, že na sledování situace na trhu mají týmy dobře placených odborníků, a jak již bylo zmíněno v kapitole 4.5, předpokládaný přeliv zákazníků do nájemního bydlení už mají určitým způsobem zakomponován do svých projektů.

Závěr

Tato diplomová práce byla zaměřena na problematiku trhu s bydlením v Ostravě a okolí. Cílem práce bylo na základě analýzy trhu s bydlením v nedávné historii a současnosti, vyhodnocením faktorů, které trh ovlivňují s přihlédnutím k místním specifikům stanovit pravděpodobný vývoj tohoto trhu v nejbližších letech a na závěr stanovit určitá doporučení pro potencionální investory, manažery prodeje a developery.

Práce byla strukturována na část obecnou, kde jsem popsal historický vývoj trhu s bydlením v Ostravě s jeho specifiky, obecnou problematiku trhu s bydlením, které faktory ho ovlivňují, jaké jsou motivy obyvatel k pořízení vlastního bydlení, typy bydlení v ČR a možnosti financování bytových nemovitostí.

Druhá část práce již byla zaměřena na zpracování disponibilních dat týkajících se přímo Ostravy, jejich srovnání s celou republikou a Moravskoslezským krajem. Zpracován byl vývoj kvality bydlení, cen bydlení, vývoj výstavby, demografické ukazatele, změny sazeb hypotečních úvěrů v průběhu sledovaného období, růst mediánu mezd, procentuální zastoupení užívání bytů podle právního důvodu, vliv suburbanizace, dohody Basilej III, sociálního chování, nezaměstnanosti a vývoje mezd. Blíže rozebrány pak byly jen vlivové faktory, které jsem pro vývoj trhu vyhodnotil jako podstatné.

Na základě řízených rozhovorů s realitními odborníky a dostupných analýz jsem se pokusil o vyhodnocení dopadů faktorů ovlivňujících trh, s přihlédnutím k Ostravě u těch faktorů, kde místní specifika mohou mít určitý vliv.

Zde se jako nejdůležitější podmínka, která má vliv na cenu a prodejnost nemovitosti jeví její lokalizace. Cena srovnatelné nemovitosti v Ostravě se podle lokality může lišit až dvojnásobně, což platí o prodejní ceně i o nájmu. Dále je možno vyvodit, že v tuto chvíli je pro české občany stále ještě prestižnější vlastní bydlení než bydlení nájemní, což se však na horizontu několika nejbližších let začne měnit a struktura bydlení se začne přibližovat západoevropskému standardu. Také některé faktory se mění v čase natolik rychle, že to, co platí v tuto chvíli, nemusí být už za půl roku pravda. I samotná ČNB ve svých analýzách počítá na horizontu dvou let s 30 % chybou. Dalším výstupem je přehled vývoje cen bytů a rodinných domů a jejich výstavby. Výstavba se již srovnala s předkrizovým stavem, ale vývoj cen ty předkrizové výrazně předebral.

V třetí, prediktivní části práce jsem zavedl pět hypotetických scénářů budoucího vývoje a přiřadil jim známku (dle školního známkování) podle dopadu na trh z pohledu obchodníka na

realitním trhu. Ke stanovení konečného vlastního scénáře jsem využil názoru realitních odborníků s korekcí podle ekonomických analýz a predikcí dostupných na internetu, a v neposlední řadě zohlednil i svůj osobní náhled na možné dopady jednotlivých faktorů. Jednotlivým vlivům jsem přiřadil známku dle školního známkování a váhu dopadu. Součiny známek a váhových koeficientů jsem sečetl a podělil součtem váhových koeficientů. Výsledná známka 3,28 určuje jako nejpravděpodobnější scénář o něco málo horší než průměrný se všemi výše popsányi důsledky.

Příloha 1. Dotazník zájmu o pořízení vlastního bydlení

Pro šetření zájmu o nabytí vlastního bydlení a, pokud zájem mají, jaké jsou důvody, proč se o to zatím nepokusili jsem oslovil 31 nájemníku společnosti RESIDOMO na ulici Cholevova v Ostravě-Hrabůvce a ulici Výškovická v Ostravě-Výškovicích.

Cílová skupina byla v rozmezí let 25-50, tedy v letech, kdy se dá očekávat, že jedinec má už určitou cenu na pracovním trhu, ale ještě není v příliš vysokém věku na získání úvěru.

Otázka 1: Dáváte přednost nájemnímu nebo vlastnímu bydlení?

Odpověď: 15 x nájemní,

16 x vlastní

Otázka 2a (pro nájemní): Proč dáváte přednost nájemnímu bydlení?

Nejčastější odpovědi: Nemám žádné starosti 8x

Kdykoliv se můžu přestěhovat jinde 8 x

Nechci se zadlužit 7 x

Pracuji na montážích a doma jsem jen minimálně 3x

Otázka 2b (pro vlastní): Proč zatím ve vlastním nebydlíte?

Nejčastější odpovědi: Nedostanu úvěr, jsem v registrech 8x

Je to moc vyřizování 7x

Ještě nemám našetřeno 7x

Nevím, jestli nepřijdu o práci 6x

Nechci zůstat v Ostravě 4x

Vyhodnocení: Upřednostnění nájemního nebo vlastního bydlení je, alespoň v oslovené skupině rozděleno zhruba na poloviny. Ti, kteří by rádi bydleli ve vlastním jsou často postaveni před nemožnost získání úvěrů díky záznamům v registrech, což je zvláště na Ostravsku častý problém. Další jsou ve fázi šetření, změna LTV dostupnost bydlení snížila, nebo přinejmenším odložila. V nemalém procentu je to však způsobeno i leností a neochotou podstoupit byrokratického kolečka.

Příloha 2. Dotazník k vyhodnocení procenta sestěhování po rozvodu

Pro šetření procenta sestěhování jsem oslovil náhodně zákazníky, podle vizuálního vyhodnocení nad 40 let, před supermarketem Billa Ostrava-Bělský Les. Z asi dvou set oslovených jich 96 bylo ochotno odpovídat. Rozvedených z nich bylo 37. Těm jsem položil následující otázky:

Otázka 1: Bydlíte po rozvodu v samostatné domácnosti?

Odpověď: 22 x ne

15 x ano

Otázka 2: Jak dlouho po rozvodu jste začal žít s novým partnerem ve společné domácnosti?

Odpovědi: do 1 roku 12 x

mezi 1-2 lety 8 x

mezi 2-3 lety 1 x

po více než 3 letech 1 x

Vyhodnocení: Z tohoto krátkého průzkumu vyplývá, že 60 % se po rozvodu sestěhuje s novými partnery, nadpoloviční většina dokonce již během prvního roku. Zbývajících zhruba 40 % žije bez partnera v samostatné domácnosti.

Seznam online zdrojů

- [1] <https://cs.wikipedia.org/wiki/Ostrava>
- [2] <https://ostrava.cz/cs/o-meste/historie-mesta>
- [3] <https://iuhli.cz/fenomen-minulosti-hornicke-kolonie>
- [4] <http://protimluv.net/martin-jemelka-delnicke-kolonie-jako-symbol-promeny>
- [5] <https://e15/magazin/bourlivy-rozvoj-ostravskeho-regionu-980030>
- [6] <https://www.novinky.cz/vase-zpravy/clanek/ostravske-jizni-mesto-melo-byt-nejvetsim-sidlistem-v-ceskoslovensku-308532>
- [7] <http://historie.ovajih.cz/vzorne-sidliste-zabreh-belsky-les-aneb-stalingrad/>
- [8] https://www.idnes.cz/ostrava/zpravy/poruba-ostrava-pribehy-sidlist-sorela.A161220_060530_ostrava-zpravy_jog
- [9] https://dspace.vsb.cz/bitstream/handle/10084/135701/SMA0021_EKF_N6202_6202T055_2019.pdf?sequence=1
- [10] <https://www.finance.cz/525268-nezamestnanost-v-moravskoslezskem-kraji-zustala-na-4-2-procenta/>
- [11] https://dspace.cvut.cz/bitstream/handle/10467/76970/MU-DP-2018-Kovanda-Krystof-DP_2018_Kovanda_Krystof.pdf?sequence=-1&isAllowed=y
- [12] <https://www.bydleni.cz/zprava/Proc-se-vyplati-koupit-dum-nebo-byt>
- [13] <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/cesi-chteji-bydlet-ve-vlastnim-ale-boji-se-hypoteky/>
- [14] <https://zena.aktualne.cz/bydleni/vlastni-bydleni-nebo-pronajem-co-je-vyhodnejši/r~i:article:794446/>
- [15] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [16] <https://www.coopdevelopment.cz/historie-druzstevniho-bydleni>
- [17] <http://www.socialniprace.cz/zpravy.php?oblast=1&clanek=856>
- [18] <https://www.mmr.cz/getmedia/c73c2300-eb55-4274-9a38-da1d1e89cd45/Socialni-bydleni-v-EU.pdf>
- [18] <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/401-nejcastejsi-factory-ovlivnujici-cenu-nemovitosti>
- [19] https://www.vutbr.cz/www_base/zav_prace_soubor_verejne.php?file_id=78743
- [20] <https://www.remaxalfa.cz/jake-vnejsi-factory-ovlivnuji-ceny-nemovitosti/>
- [21] <https://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/factory-ovlivnujici-ceny-nemovitosti/>

- [22] <https://vskp.vse.cz/id/1097126>
- [23] http://www.stavebni-forum.cz/diskuse2010/prezentace/1007_hlavacek.pdf
- [24] <https://czech-ba.cz/upload/371-studie-cba-2019.pdf>
- [25] <https://ekolist.cz/cz/zpravodajstvi/zpravy/pohled-sociologa-urbanizace-bude-ovlivnovat-naroky-na-mobilitu>
- [26] <https://www.mesec.cz/clanky/ceny-bytu-jsou-na-vrcholu-pokles-musi-prijit-cba/>
- [27] <https://www.investicniweb.cz/jak-airbnb-a-spol-neovlivnuji-cesky-realitni-trh/>
- [28] https://is.mendelu.cz/lide/clovek.pl?zalozka=13;id=1666;studium=48204;zp=33020;download_prace=1;lang=cz
- [29] <https://www.finance.cz/zpravy/finance/82687-jak-se-bydli-v-cr-a-jinde-v-evrope/>
- [30] <https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu-2011>
- [31] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2005>
- [32] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2006>
- [33] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2007>
- [34] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2008>
- [35] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2009>
- [36] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2010>
- [37] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2011>
- [38] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2012>
- [39] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2013>
- [40] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2014>
- [41] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2015>
- [42] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2016>
- [43] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2017>
- [44] <https://www.czso.cz/csu/czso/statisticka-rocenka-moravskoslezskeho-kraje-2018>
- [45] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2016-257>
- [46] <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>
- [47] https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/55745/BlahutovaI_AnalyzaVyvoje_JN_2014.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- [48] https://cs.wikipedia.org/wiki/Hypoteční_úvěr
- [49] <https://www.mesec.cz/clanky/jake-omezeni-hypotek-nas-cekaji-od-1-10-2018/>

- [50] <https://www.hypindex.cz/hypindex-vyvoj/>
- [51] https://cs.wikipedia.org/wiki/Americká_hypotéka
- [52] <http://www.partnersnews.cz/bydlim/972-k-cemu-je-dobra-americka-hypoteka>
- [53] https://cs.wikipedia.org/wiki/Stavební_spoření
- [54] <https://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/1520-nejzadanejsi-lokalitou-na-ostravsku-je-poruba>
- [55] <http://www.stavebni-forum.cz/cs/ostrava-ceny-bytu-i-najemne-roste/>
- [56] <https://www.novinky.cz/finance/clanek/na-hypoteku-nedosahne-stale-vic-lidi-40301571>
- [57] https://www.idnes.cz/finance/hypoteky-a-pujcky/hypoteky-urokove-sazby-hypindex-srpen-2019-ceny-nemovitosti-investice.A190916_131311_pujcky_sov
- [58] <https://kalkulacky.idnes.cz/kalkulacky.aspx?typ=hypotecni>
- [59] https://www.tyden.cz/rubriky/byznys/mf-zhorsilo-odhad-rustu-ekonomiky-pro-letosni-i-pristi-rok_530692.html
- [60] <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2908040-vyvoj-v-zahranici-budi-obavy-ministerstvo-financi-zhorsilo-odhad-rustu-ceske>
- [61] <https://admiralmarkets.cz/education/articles/forex-analysis/ecb-urokove-sazby>
- [62] <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-diskontni-sazba-CNB/>
- [63] <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/>
- [64] <https://chytrymakler.cz/povodne-a-ceny-nemovitosti/>
- [65] https://www.ostrava.cz/cs/podnikatel-investor/ekonomicky-profil-mesta/publikace/ke-stazeni/FL_2019_CZ_final.pdf
- [66] <https://www.e15.cz/finexpert/vydelavame/nezapomente-na-danove-odpocety-kolik-penez-muzete-usetrit-a-za-jakych-podminek-1356972>
- [67] <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-89>
- [68] <https://www.statistikaamy.cz/2017/09/statistika-stavebnictvi-verejnost-zajima/>
- [69] https://www.czso.cz/csu/vykazy/stav-1-12-mesicni-vykaz-ve-stavebnictvi_psz_2019
- [70] https://www.czso.cz/documents/10180/91839815/bvzcr090619_04_2.xlsx/d07a80c1-daae-417c-90c8-2839b51af81e?version=1.1 daae-417c-90c8-
- [71] <https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>
- [72] <https://www.kurzy.cz/zpravy/520709-dnes-budou-zverejneny-minutes-fedu-ze-zasedani-s-poklesem-sazeb/>

- [73] <https://zahranicni.ihned.cz/c1-66644160-americka-centralni-banka-podle-ocekavani-snizila-svou-zakladni-urokovou-sazbu-o-ctvrt-procentniho-bodu>
- [74] <http://www.financevpraxi.cz/makroekonomie-cnb>
- [75] https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_inflaci/2019/2019_IV/download/zoi_2019_IV.pdf
- [76] <https://www.e15.cz/finexpert/vydelavame/nezapomente-na-danove-odpocety-kolik-penez-muzete-usetrit-a-za-jakych-podminek-1356972>
- [77] https://www.idnes.cz/ostrava/zpravy/ostrava-macura-vezak-vezovy-dum.A180920_428168_ostrava-zpravy_jog
- [78] <https://patriotmagazin.cz/slza-a-trojzubec-ostrava-proda-pozemky-v-centru-na-jednom-vyroste-mrakodrap>
- [79] http://www.suburbanizace.cz/diplomky/Dostal_DP.pdf
- [80] <https://www.mesec.cz/clanky/jak-basel-iii-reguluje-obchodni-banky/>
- [81] <https://www.twicz.cz/novinky/novinka-na-trhu-drahych-kovu-basilej-iii/>
- [82] <https://www.patria.cz/zpravodajstvi/3048526/centralni-banky-pomalu-rostouci-vladni-dluh-a-obchazeni-regulace-basel-iii-ktere-bude-velmi-bolet.html>
- [83] <http://leva-net.webnode.cz/news/bazilej-iii-revoluce-kterou-opet-nikdo-nevidel/>
- [84] <https://cozivotdal.eu/2019/07/30/zlato-pro-moudre-dluhy-pro-hloupe/>
- [85] <https://gloobal.cz/novinky/13454-americky-fed-se-lekl-zlateho-standardu.html>
- [86] <https://www.bydlet.cz/516592-vznik-realitni-bubliny-zatim-nehrozi-co-se-doopravdy-skryva-za-rustem-cen-bytu-v-praze/>
- [87] <https://www.reas.cz/blog/realitni-trh-v-roce-2019-praskne-realitni-bublina>
- [88] <https://www.realitymorava.cz/ekonomicke-noviny/1662-horsi-dostupnost-bydleni-zastavuje-rust-cen-nemovitosti-na-ostravsku>
- [89] https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/najemni-bydleni-zajem-rust-developeri.A181103_437110_ekonomika_rts
- [90] <https://www.denik.cz/ekonomika/developeri-sazeji-na-najemni-byty-vlastni-bydleni-se-mladym-vzdaluje-20180903.html>
- [91] <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>
- [92] <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-prodej-prumerna-cena-bytu-60m2.html>